

**POLITICHE URBANE INTEGRATE PER LA TUTELA DEL DIRITTO
ALL'ABITARE A ROMA**

IL DISAGIO ABITATIVO A ROMA



Ricerca promossa da:

Roberto Gualtieri – Sindaco di Roma

Andrea Tobia Zevi – Assessore al Patrimonio e alle Politiche Abitative di Roma

Rapporto di ricerca realizzato nell'ambito dell'accordo esecutivo per il confronto tecnico-scientifico e la collaborazione inter-istituzionale tra il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale e il Dipartimento Metodi e Modelli per l'Economia il Territorio e la Finanza della Sapienza Università di Roma, finalizzato all'analisi della condizione abitativa a Roma nell'ambito del Protocollo di Intesa DG/5187/2022, approvato dalla Giunta Capitolina con Deliberazione n. 25 del 03.02.2022.



Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio
e Politiche Abitative di Roma Capitale



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

DIPARTIMENTO DI METODI E MODELLI
PER L'ECONOMIA IL TERRITORIO E LA FINANZA
MEMOTEF



MARZO 2025

ISBN 979-12-210-8917-2

Rapporto di ricerca realizzato da:

Ilaria Rossi

Ricercatrice postdoc,
Dip. MEMOTEF, Sapienza Università di Roma.

Alessandra Esposito

Ricercatrice postdoc,
Dip. MEMOTEF, Sapienza Università di Roma.

Barbara Brollo

Ricercatrice postdoc,
Dip. MEMOTEF Sapienza Università di Roma.

Daniela Festa

Ricercatrice e docente di Geografia politica ed economica,
Dip. MEMOTEF Sapienza Università di Roma.

Filippo Celata

Professore Ordinario di Geografia Economico-Politica,
Dip. MEMOTEF, Sapienza Università di Roma.

Giorgio Alleva

Professore Ordinario di Statistica,
Dip. MEMOTEF Sapienza Università di Roma.

LA RICERCA

L'analisi qui presentata rientra nella ricerca realizzata per il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di Roma dal Dipartimento MEMOTEF dell'Università Sapienza di Roma. L'obiettivo è indagare la condizione abitativa nella città di Roma e descrivere il fabbisogno attuale ed emergente, anche al fine di informare e orientare l'azione pubblica.

La ricerca si articola in tre assi:

- a) Analisi delle politiche di edilizia residenziale pubblica per l'elaborazione di nuove politiche abitative a Roma;
- b) Analisi della crisi abitativa e del mercato degli affitti;
- c) Analisi comparativa delle forme e dei modelli di Agenzia Sociale per l'Abitare a livello nazionale e prefigurazione di un modello strategico per Roma.

REPORT

IL DISAGIO ABITATIVO A ROMA

Sintesi dei rapporti di ricerca elaborati dal Dipartimento MEMOTEF in tema di crisi abitativa e mercato degli affitti.

HIGHLIGHTS

ITALIA

Alla radice del problema abitativo, in Italia e a Roma, c'è il divario tra le condizioni economiche della popolazione e il costo delle case e degli affitti.

Dal confronto tra le dinamiche dei redditi, i prezzi delle abitazioni e i canoni di affitto si può notare come l'andamento dei salari in Italia non sia stato affatto adeguato a far fronte alla crescita dei costi di accesso alla casa.

L'aumento della domanda di abitazioni in affitto deve fare i conti con un'eccezionale scarsità dell'offerta.

L'inadeguatezza dell'offerta abitativa non va interpretata come scarsità di vani residenziali rispetto alla popolazione. A partire dagli anni settanta, infatti, la continua costruzione di nuovi alloggi ha portato a un surplus di stock residenziale.

Sono le disuguaglianze nella distribuzione del patrimonio abitativo che contribuiscono in larga parte alle disfunzioni nell'incontro tra domanda e offerta.

In Italia diminuisce in particolare l'offerta di case in affitto a lungo termine, mentre aumenta quella di medio e breve termine: si registra una tendenza alla flessibilizzazione del mercato della casa e alla precarizzazione delle condizioni abitative.

Nel mercato dell'affitto la componente a lungo termine registra valori negativi (su base annua) sia nell'ambito dei contratti ordinari sia nell'ambito dei contratti agevolati. Ad aumentare sono invece i contratti transitori siano essi ordinari o agevolati per gli studenti non residenti.

Tra il 2020 e il 2022 sono quasi raddoppiati i prezzi connessi alle spese per l'abitazione, in particolare, ma non solo, per l'aumento vertiginoso dei prezzi dell'energia.

In Italia e a Roma negli ultimi decenni è inoltre aumentato il numero di sfratti per morosità, nonché il loro tasso di esecuzione.

In considerazione dell'aumento degli sfratti, dell'aumento della domanda di case in locazione e della diminuzione dell'offerta, *l'affitto si configura il terreno da privilegiare per l'intervento pubblico, al fine di ampliare l'offerta di locazioni a lungo termine e a prezzi accessibili.*

HIGHLIGHTS



ROMA

Il ruolo del turismo è particolarmente critico nel promuovere l'orientamento dell'economia urbana verso settori a basso valore aggiunto e basse qualifiche, con esiti ormai evidenti in termini di impoverimento dei redditi da lavoro.

La crescita incontrastata delle locazioni brevi turistiche ha eroso l'offerta abitativa già esigua in città. Il fenomeno è particolarmente concentrato nel centro, ma ha raggiunto nel corso degli anni anche moltissime zone più periferiche.

Dal 2019 al 2021, in soli due anni, a Roma le abitazioni occupate a titolo di proprietà scendono dal 76% al 71%, mentre aumentano quelle in affitto, dal 18% al 23%.

Le spese per l'abitazione, utenze comprese, pesano nella Regione per più del 40% del totale dei consumi e, includendo anche i beni e i servizi per la casa, per circa il 47%. Sono infatti giudicate eccessive da un numero enorme (il 60% circa) e crescente di famiglie.

Nelle diverse zone di Roma la situazione è molto differenziata. A Est, nei municipi 4, 5 e 6 la quota di abitazioni in affitto è la più elevata, con una media che varia tra il 25% e il 30%. Negli stessi municipi, la dimensione media delle abitazioni affittate è invece la più contenuta, oscillando tra 4 e 4,5 vani.

Al di fuori del quadrante Est, anche il I municipio (27%) e il XV municipio (28%) spiccano per l'elevata presenza di famiglie in affitto.

Nei municipi 1, 2 e 15 c'è una maggiore tendenza a coabitare.

Le zone urbanistiche con le percentuali più basse di famiglie non proprietarie dell'abitazione di residenza sono soprattutto a Est e a Nord, ma anche nel centro storico a forte caratterizzazione turistica. Al contrario, le aree con le percentuali più alte si trovano nei quadranti Sud e Ovest della città.

Le persone sole rappresentano in assoluto il gruppo più numeroso tra gli affittuari a Roma, sia a livello comunale che a livello dei singoli municipi.

Le popolazioni speciali nel comune di Roma ammontano a poco meno di 30.000 persone. La maggior parte di queste (75%) è costituita da individui senza fissa dimora, mentre il restante 25% risiede in campi attrezzati, insediamenti tollerati o altri tipi di alloggio, come roulotte, cantine o garage.

HIGHLIGHTS

ROMA

A Roma, si stima che 2.142 famiglie vivano in condizioni di sovraffollamento. Tra queste il 48% vive in case in affitto.

A differenza delle coppie under 35 senza figli, che risiedono per l'80% in abitazioni di proprietà, le persone under 35 che vivono da sole si trovano prevalentemente in affitto (45%) e costituiscono da sole quasi il 20% dei nuclei in affitto nella capitale.

Il 56% delle famiglie in affitto in condizioni di sovraffollamento ha figli minori.

La condizione di affittuario è più frequente tra le coppie giovani con figli minori (21%) che tra quelle senza figli (17%). Tale è ancora più frequente tra i monogenitori, che sono circa 85.000, di cui il 32% vive in affitto.

Le persone di età pari o superiore a 65 anni che risiedono in abitazioni sono circa 485.000. Di queste, il 15% vive in affitto e rappresenta il 23% delle famiglie in affitto nella capitale.

I municipi con la maggiore incidenza di contribuenti giovani rispetto al totale sono il 4, 5, 6 e 10. Al contrario, i municipi con la più alta concentrazione di contribuenti anziani sono il 1, 2, 8 e 12.

I municipi 5, 6, 7 e 10 si distinguono per il numero più elevato di famiglie con minori che dichiarano un reddito inferiore a 25.000 euro annui. Al contrario, queste famiglie risultano significativamente meno presenti nei municipi 1, 2, 8, 9, 12 e 13.

Si stimano nel 2021 circa 29.000 famiglie con minori in affitto che vivono con un reddito inferiore a 25.000 euro annui.

Nel 2021, sono circa 18.000 le famiglie di anziani in affitto con reddito inferiore a 11.000 euro annui.

Secondo una stima preliminare, a Roma, circa 92.000 nuclei familiari in affitto sono sovraesposti al rischio di incorrere in situazioni di grave fragilità abitativa. A questi si aggiungono i nuclei in conclamate situazioni di grave emergenza, identificati come popolazioni speciali: circa 22.000 famiglie.

Un totale approssimativo di circa 114.000 nuclei familiari può quindi essere stimato come in condizione di fragilità abitativa a Roma e, pertanto, sovraesposto al rischio di grave disagio abitativo.

INDICE

LEGGERE LA CRISI: LA QUESTIONE DEGLI AFFITTI	17
---	----

1

LA CRISI ABITATIVA A ROMA E IN ITALIA: DINAMICHE, CARATTERISTICHE, IMPLICAZIONI

1.1 Dati di contesto	22
1.2 La crisi del valore e la turistificazione	26
1.3 Box 1 Fattori di povertà	30

2

ANALISI DELLA CONDIZIONE ABITATIVA A ROMA

2.1 Dati di contesto	31
2.2 Le famiglie in affitto e le famiglie in emergenza abitativa	33
2.3 Le persone sole in affitto	38
2.4 Le famiglie in grave emergenza abitativa: le popolazioni speciali	40
2.5 Le famiglie in abitazioni sovraffollate	43
2.6 Focus giovani	46
2.7 Focus nuclei con figli	49
2.8 Focus nuclei di anziani	55
2.9 Stima delle famiglie in fragilità abitativa a Roma	56
Scheda di contesto Roma	58

FIGURE

Fig. 1 Prezzo di compravendita delle abitazioni, canoni di affitto e salari medi in Italia, 1980-2022, base 1980 = 100	22
Fig. 2 Prezzi al consumo per categoria (numeri indice), Roma 2000-2022, base 2000 =100	23
Fig. 3 Condizioni economiche percepite dalle famiglie, Regione Lazio 1993-2022 (%)	24
Fig. 4 Prezzi al consumo per categoria (numeri indice), Roma 2000-2022 base 2000 =100	25
Fig. 5 Valore aggiunto pro-capite a Roma, Milano e in Italia	26
Fig. 6 Andamento dell'offerta Airbnb a Roma	27
Fig. 7 Offerta Airbnb 2013-2024 a Roma	27
Fig. 8 Provvedimenti di sfratto emessi per morosità a Roma 1983-2022	28
Fig. 9 Abitazioni in affitto: Percentuali e ampiezza per municipio. Anno 2021	32
Fig. 10 Famiglie in affitto: valori assoluti, percentuali e indice di coabitazione. Anno 2021	34
Fig. 11 Le famiglie non in proprietà (cioè in affitto o altra condizione abitativa) per zona urbanistica. Anno 2021	35
Fig. 12 Famiglie in edilizia residenziale pubblica (ERP). Anno 2021	36

Fig. 13 Famiglie né in proprietà né in ERP. Anno 2021	37
Fig. 14 Famiglie in affitto: Persone sole vs famiglie con almeno due componenti. Anno 2021	39
Fig. 15 Distribuzione delle popolazioni speciali. Anno 2021	42
Fig. 16 Tasso di alloggi impropri. Anno 2021	43
Fig. 17 Famiglie in condizioni di sovraffollamento - nuclei totali vs nuclei in affitto. Anno 2021	44
Fig. 18 Indice di affollamento. Anno 2021	45
Fig. 19 Coppie giovani senza figli - nuclei totali vs nuclei in affitto. Anno 2021	47
Fig. 20 Famiglie di persone sole di 18-34 anni in affitto. Anno 2021	48
Fig. 21 Famiglie con figli minori e famiglie con figli studenti fino a 26 anni in affitto. Anno 2021	50
Fig. 22 Famiglie con figli minori in sovraffollamento in affitto. Anno 2021	52
Fig. 23 Coppie under 35 e monogenitori in abitazione con figli minori in affitto. Anno 2021	54
Fig. 24 Famiglie di persone di 65 anni e più in affitto per municipio. Anno 2021	55

TABELLE

Tab. 1 Numero delle abitazioni occupate a Roma secondo il titolo di godimento. Anno 2019 e 2021	31
Tab. 2 Media del numero di vani in abitazioni occupate a Roma secondo il titolo di godimento. Anno 2021	31
Tab. 3 Numero delle famiglie in abitazione a Roma, per titolo di godimento dell'abitazione. Anno 2021	33
Tab. 4 Distribuzione delle persone sole in affitto per fascia di età e condizione lavorativa. Anno 2021	38
Tab. 5 Popolazioni speciali secondo il tipo di alloggio. Anno 2021	40
Tab. 6 Popolazioni speciali per composizione familiare, genere, cittadinanza e condizione occupazionale. Anno 2021	40
Tab. 7 Numero di famiglie in abitazione affollata, per titolo di godimento dell'abitazione. Anno 2021	44
Tab. 8 Numero delle famiglie in abitazione, senza figli a carico, in cui nessuno dei due componenti della coppia abbia superato i 35, per titolo di godimento dell'abitazione. Anno 2021	46
Tab. 9 Famiglie in abitazione costituite da un solo componente di 18-34 anni, per titolo di godimento dell'abitazione. Anno 2021	47
Tab. 10 Famiglie in abitazione con figli minori, per titolo di godimento dell'abitazione e numero di figli. Anno 2021	49

Tab. 11 Famiglie in abitazione con figli studenti fino a 26 anni,
per titolo di godimento dell'abitazione e numero di figli. Anno 2021_____ 49

Tab. 12 Famiglie in abitazione con figli minori, per titolo di
godimento dell'abitazione, numero di figli e classi del rapporto
numero di componenti/numero di vani ≥ 2 . Anno 2021_____ 51

Tab. 13 Famiglie monogenitoriali in abitazione con figli minori,
per titolo di godimento dell'abitazione e numero di figli.
Anno 2021_____ 53

Tab. 14 Famiglie in abitazione composte esclusivamente da individui
con almeno 65 anni di età, per titolo di godimento dell'abitazione e
numero dei componenti della famiglia Anno 2021_____ 55



BIBLIOGRAFIA_____ 59

NOTE_____ 60

LEGGERE LA CRISI: LA QUESTIONE DEGLI AFFITTI

In questo rapporto raccogliamo alcuni degli elaborati e delle analisi precedentemente organizzati in tre diversi rapporti di ricerca, consegnati e discussi nel corso dell'anno con il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative di Roma Capitale: il report 1 (febbraio 2024), il report 2 (giugno 2024) e il report 4 (febbraio 2025). Il report 3, dedicato alle agenzie sociali per l'abitare (ASA), è una pubblicazione autonoma anch'essa scaricabile dai rispettivi portali dei dipartimenti.

La ricerca, avviata in collaborazione con il Comune, ha l'obiettivo di indagare il problema abitativo fornendo indicazioni sul fabbisogno attuale ed emergente a Roma, anche al fine di informare e orientare l'azione pubblica. La collaborazione è dunque volta a individuare orientamenti strategici e gestionali sulla base di dati e analisi aggiornate, utili a comprendere le ragioni e le caratteristiche dei bisogni abitativi insoddisfatti nella città di Roma.

La prima parte del rapporto fornisce una panoramica dell'attuale problema abitativo in Italia e a Roma, evidenziando le tendenze principali (Capitolo 1). I dati di contesto riferiti all'Italia sono stati inseriti sia per situare il caso di Roma nel panorama nazionale, sia per supportare la lettura delle dinamiche in corso nella capitale come frutto di macro-tendenze economiche, demografiche e sociali che riguardano l'intero paese. **La prima tra queste tendenze è l'aumento della domanda di case in affitto e la crisi del modello proprietario**, adottato in Italia a partire dalla seconda metà del novecento. Per un segmento crescente di popolazione infatti, tra cui in particolare i giovani adulti, l'accesso ad un'abitazione adeguata confligge oggi con le reali possibilità di abitare in proprietà e si esprime sempre più spesso come domanda di case in affitto. L'aumento del costo della vita e il ridursi dei redditi da lavoro non permettono alle nuove generazioni l'accumulo di risparmi sufficienti per affrontare l'acquisto della prima casa o la richiesta di un mutuo ipotecario. Abitare in proprietà nelle città italiane, e a Roma in particolare, è possibile quasi esclusivamente grazie ai risparmi e al patrimonio accumulato dalle generazioni precedenti, che registrano indici di povertà inferiori.

Gli immobili trasferiti in eredità, così come i risparmi e gli immobili dei genitori utilizzati come garanzie da fornire alle banche per l'accesso al mutuo, sono alcune delle vie più diffuse per poter accedere alla proprietà della casa.

Queste dinamiche intergenerazionali hanno avuto due esiti principali rispetto all'attuale problema abitativo: da un lato, soprattutto in seguito alla liberalizzazione del sistema dei mutui alla fine del novecento, i risparmi delle famiglie sono stati drenati verso il sistema bancario attraverso la finanziarizzazione del bene casa (Filandri & Pauli 2018); dall'altro lato, il bene casa in proprietà è diventato un vantaggio economico e sociale che si acquisisce principalmente per nascita, all'interno delle catene di trasmissione del patrimonio e dei risparmi accumulati dalle generazioni precedenti (Poggio 2008). Per chi è escluso da queste catene di trasmissione dei patrimoni, o per chi abita in contesti diversi da quelli in cui hanno vissuto le generazioni precedenti (lavoratori migrati da sud a nord, dalle aree interne alle aree metropolitane, immigrati dall'estero, ecc.), il mercato immobiliare delle città italiane tende a essere più escludente e a fornire poche soluzioni.

Inoltre, a partire dagli anni novanta si è assistito a un rapido ampliarsi del divario tra la capacità di risparmio e spesa delle famiglie e i valori di compravendita degli immobili nelle aree metropolitane. Questo spiega perché nonostante l'abbassamento dei valori di compravendita, che è molto significativo nel caso di Roma, l'offerta di case in vendita non incontra una domanda in grado di affrontare l'acquisto degli immobili. Allo stesso tempo aumenta la domanda di alloggi in affitto a lungo termine (SoloAffitti 2024). Secondo alcune stime, tra il 2019 e il 2024 la domanda di case d'affitto è aumentata del 25,4% nella città di Roma e, mediamente, del 37,7% in tutt'Italia, concentrandosi nelle grandi città (Immobiliare.it, 2024). Questa domanda non trova risposta nell'attuale mercato immobiliare delle città italiane, dove il segmento dell'affitto, già residuale rispetto ad altri paesi europei, è oggi ulteriormente eroso dalle locazioni brevi turistiche e dalla ritrosia dei proprietari ad affittare con contratti di lungo termine (3+2 e 4+4). Da questo e altri punti di vista la questione abitativa italiana è destinata inevitabilmente ad aggravarsi.

Tra gli indicatori che stentano a migliorare e che anzi peggiorano nel secondo decennio dei duemila, c'è per esempio il tasso di sovraffollamento nelle abitazioni. Quello italiano è quasi il doppio della media europea secondo i dati Eurostat e tende a riguardare circa il 30% della popolazione nelle grandi città (Eurostat 2023).

Riguardo le cause del problema abitativo, la condizione attuale riflette indubbiamente anche lo scarso investimento nell'edilizia residenziale pubblica in Italia. A questa mancanza di investimenti contribuisce anche un'errata interpretazione dei bisogni abitativi e in particolare di quanto estese siano le fasce di popolazione che avrebbero bisogno di affitti sociali per abitare stabilmente, e invece si ritrovano ad affittare o tentare l'acquisto sul mercato privato.

Le stime Eurostat attestano che la spesa pro-capite per le politiche sociali legate alla casa è stata di 11,50 euro nel 2021 in Italia, a fronte di una media europea di 104,5 euro, 199 euro in Germania e 210 euro in Francia (Natili & Jessoula 2024). La narrazione dell'Italia paese di proprietari ha probabilmente indotto le istituzioni a ritenere che non vi fosse necessità di investire maggiori risorse per rispondere al fabbisogno abitativo, ma la crescente domanda di alloggi ERP dimostra il contrario. Si stima che circa una famiglia su tre in Italia stia sostenendo spese abitative troppo gravose rispetto alle proprie risorse economiche. La strategia principale dunque non può che essere ripartire dal reperimento e dall'investimento di nuove risorse pubbliche per il welfare abitativo. Gli interventi pubblici più urgenti riguardano senza dubbio l'ampliamento, il consolidamento e la manutenzione costante dell'edilizia residenziale pubblica (ERP), che oggi risulta insufficiente a rispondere persino alla domanda più urgente.

A questo si aggiunge la necessità di una coerente offerta intermedia, destinata alla cosiddetta fascia grigia, che può essere basata sul patrimonio di edilizia convenzionata ma anche sullo sviluppo di strumenti in supporto alla locazione concordata e calmierata. A quest'ultima azione rispondono le agenzie sociali per la casa, le cui potenzialità sono descritte nell'analisi comparata che abbiamo pubblicato nel report "L'esperienza delle agenzie sociali per l'abitare in Italia" (2025). In questa sede ci limitiamo a ricordare che l'obiettivo delle ASA è intervenire nel mercato dell'affitto a fini sociali, superando gli ostacoli e le disfunzioni che impediscono l'incontro tra la domanda e l'offerta.

Il dato più interessante a Roma e in Italia è infatti proprio il combinato disposto tra l'aumento della domanda di case in affitto e un'eccezionale scarsità dell'offerta. Per questo motivo in questo rapporto ci concentriamo in particolare sull'analisi delle condizioni abitative degli affittuari.

La scarsità dell'offerta abitativa contribuisce ai valori molto elevati e quasi sempre crescenti dei canoni. Tuttavia, va ricordato che la scarsità dell'offerta abitativa non va interpretata come scarsità di vani residenziali rispetto alla popolazione. A partire dagli anni settanta, infatti, la continua costruzione degli alloggi ha portato ad un surplus di stock residenziale. Il sorpasso tra il numero di alloggi e i nuclei familiari è avvenuto circa mezzo secolo fa e da allora abbiamo continuato a costruire case (Gentili & Hoekstra 2019, Esposito 2024).

Sono le disuguaglianze nella distribuzione del patrimonio abitativo che contribuiscono in larga parte alle disfunzioni nell'incontro tra domanda e offerta. Alcune famiglie hanno proprietà residenziali eccedenti rispetto al proprio fabbisogno, mentre molte altre famiglie faticano a essere prese in considerazione come potenziali inquilini. A questo proposito va ricordato quanto sottolinea la Banca d'Italia e cioè che il valore delle proprietà immobiliari è decisamente concentrato in Italia: nel 2014 il 59 % del valore era detenuto dal 20% delle famiglie più abbienti. Filandri e Semi (2020) ricordano che in Italia l'indice di Gini sui redditi è di circa 0,3 mentre quello sulla ricchezza è il doppio.

Le disuguaglianze e l'accentuarsi della polarizzazione sociale passano dunque anche attraverso la distribuzione e gli usi del patrimonio residenziale, che svolge un ruolo cruciale in paesi cosiddetti *asset rich* e *cash poor* come l'Italia. Queste disuguaglianze contribuiscono a una situazione di sostanziale policrisi anche nel caso di Roma, dove il problema della casa è l'esito congiunto di numerose dinamiche negative tra cui la stagnazione del reddito pro-capite e dei salari medi, e l'aumento dei costi dell'abitare, intesi come costo della casa ma anche delle utenze e delle manutenzioni.

Nella seconda parte del rapporto approfondiremo nel dettaglio il caso di Roma (Capitolo 2). Le analisi sono state elaborate per descrivere la condizione abitativa a Roma, sia a livello comunale che sub-comunale. Per quanto già illustrato, l'analisi è stata condotta sui gruppi ritenuti maggiormente a rischio, concentrandosi in particolare sulla condizione degli affittuari ed escludendo i titolari di proprietà e altre forme di godimento dell'abitazione.

In questo caso lo studio si basa prevalentemente su fonti dati Istat non pubbliche, offrendo informazioni inedite. Sono state utilizzate anche stime elaborate ad hoc dall'Istat per questa ricerca, che includono dati relativi al 2021 sulla città di Roma, disaggregati per municipio e incrociati su più livelli. Ciò ha permesso di combinare le informazioni sulla situazione demografica delle famiglie romane con quelle relative al titolo di godimento dell'abitazione. In aggiunta, sono stati considerati dati stimati per le 155 zone urbanistiche della Capitale, prodotti in occasione dell'audizione per la *Commissione d'inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie* (2024).

Infine, l'ultimo paragrafo raccoglie le analisi che abbiamo elaborato nel tentativo di quantificare la fragilità abitativa a Roma. **Secondo la nostra stima preliminare, nel 2021 si trovavano in condizione di elevato rischio di incorrere in situazioni di grave fragilità abitativa circa 92.000 nuclei familiari in affitto.** A questi si aggiungono i nuclei già in situazioni conclamate di emergenza, identificati come popolazioni speciali. Si tratta di circa 30.000 persone che, sulla base della composizione dei relativi nuclei familiari, possiamo stimare in circa 22.000 famiglie.

Il totale dei nuclei familiari in condizione di fragilità abitativa a Roma e, pertanto, esposti a un elevato rischio di incorrere in situazioni di grave disagio, può quindi essere stimato in circa 114.000 nuclei. I nuclei oggetto della stima, e dunque in condizione di forte vulnerabilità, si concentrano prevalentemente nel quadrante Est della città (municipi V, VI e VII) e lungo il litorale (municipio X).

1 LA CRISI ABITATIVA A ROMA E IN ITALIA: DINAMICHE, CARATTERISTICHE, IMPLICAZIONI

1.1

DATI DI CONTESTO

Alla radice del problema abitativo in Italia e a Roma c'è il divario tra le condizioni economiche della popolazione e il costo delle case e degli affitti. Dal confronto tra il salario medio, i prezzi delle abitazioni e i canoni di affitto (fig. 1) si può notare come l'andamento dei salari in Italia non sia stato affatto adeguato a far fronte alla crescita dei costi di accesso alla casa per le popolazioni a minor reddito.

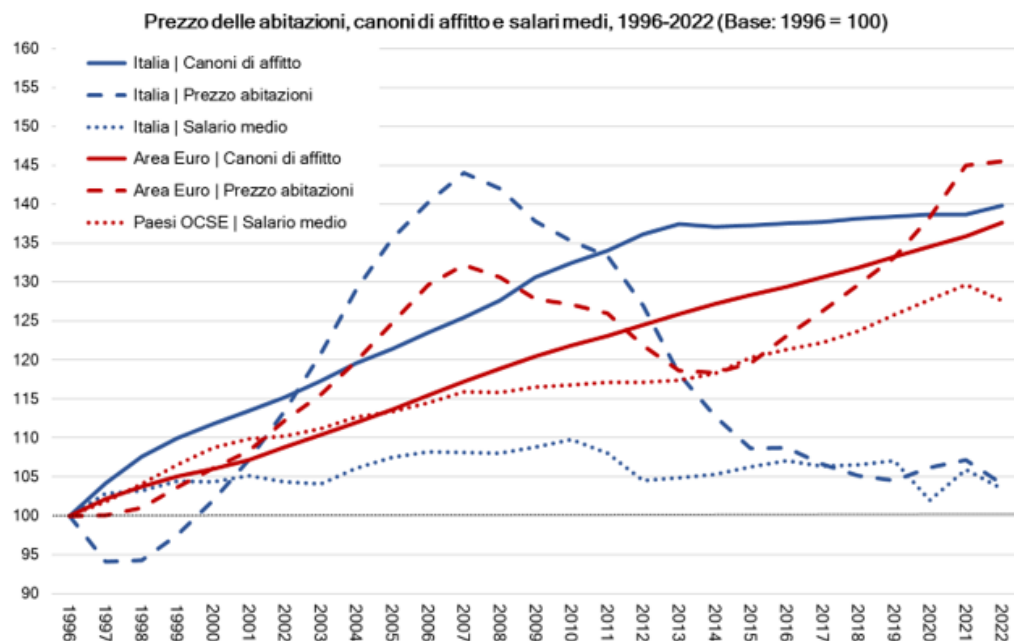


Fig. 1 Prezzo di compravendita delle abitazioni, canoni di affitto e salari medi in Italia, 1980-2022, base 1980 = 100 (Fonte: elaborazione su dati Ocse).

La questione casa emerge dunque in un quadro di peggioramento delle condizioni economiche complessive. Per tratteggiare a grandi linee le caratteristiche principali di questo quadro, possiamo sottolineare che negli anni dieci dei duemila i prezzi di compravendita delle case sono diminuiti ma a vantaggio solo di coloro che sono ancora in grado di affrontare l'acquisto dell'abitazione, cioè le famiglie a più alto reddito e i meno giovani. I canoni di locazione, invece, sono in continua crescita e pesano sul bilancio delle famiglie oltre la soglia di sostenibilità (cioè più del 30% del reddito). Questa tendenza registrata in Italia è in linea con quanto accade anche nel resto d'Europa.

La particolarità italiana, rispetto alla media dei Paesi avanzati, è che si registrano dinamiche molto negative in termini di reddito pro-capite e salari medi, nonché un aumento del numero di famiglie in povertà assoluta o relativa. L'impoverimento riguarda in modo differenziato le diverse componenti sociali. Le famiglie molto numerose tendono ad avere tassi di povertà assoluta molto elevati (circa il 20%) e la sola presenza di un figlio minore aumenta significativamente il rischio di povertà. Risulta invece minore l'incidenza della povertà nelle famiglie di anziani, e si nota un generale ringiovanimento delle famiglie a più elevato rischio di povertà (vd. box. 1). Le famiglie di stranieri hanno indici di povertà elevatissimi: ben un terzo delle famiglie composte interamente da stranieri e più di un terzo di quelle miste ma con figli minori sono in condizioni di povertà assoluta. Le famiglie in affitto sono esposte a un rischio di povertà molto elevato e in crescita: quelle in povertà assoluta risultano infatti essere il 21,2% del totale nel 2022, in crescita di ben 2,1 punti percentuali rispetto al 2021. Questa tendenza va letta anche alla luce del fatto che tra il 2020 e il 2022 sono quasi raddoppiati i prezzi connessi alle spese per l'abitazione (fig. 2, linea rossa), in particolare – ma non solo – per l'aumento vertiginoso dei prezzi dell'energia.

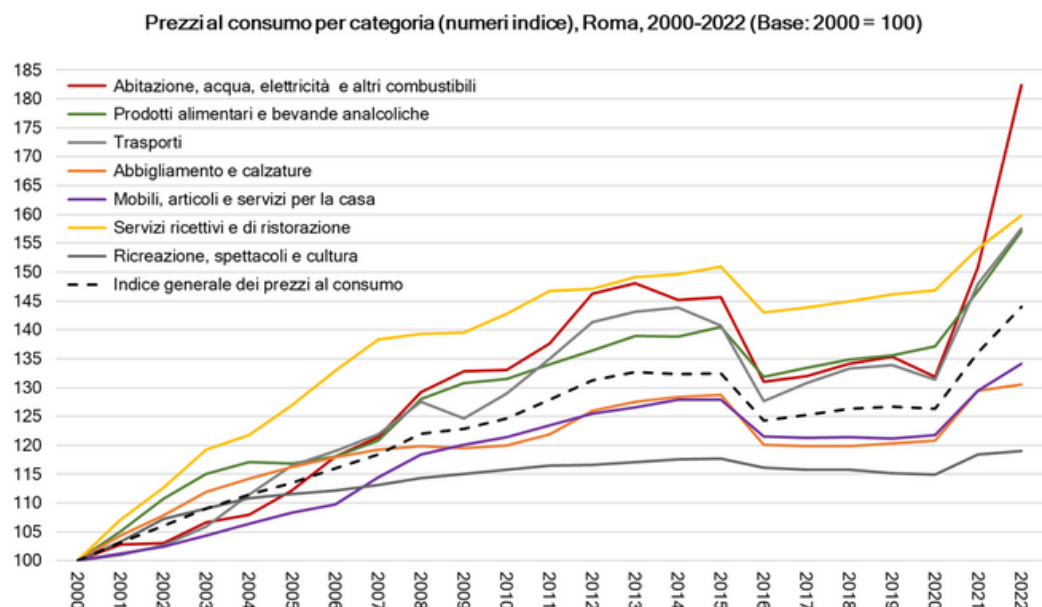


Fig. 2 Prezzi al consumo per categoria (numeri indice), Roma, 2000-2022, base 2000 =100 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Il problema non è relativo esclusivamente agli ultimi anni, come si può notare dagli andamenti precedenti alla pandemia. Le spese relative all'abitazione sono in crescita da tempo e sono tra quelle che pesano maggiormente sul bilancio delle famiglie. Gli aumenti sono particolarmente significativi dal 2007 in poi, sempre superiori all'indice generale dei prezzi, e inferiori soltanto ai prezzi dei servizi ricettivi e di ristorazione, oltre che per qualche anno a quelli per i prodotti alimentari.

Nel 2023 si è registrata una riduzione del prezzo dell'energia, sebbene contenuta (13 punti), ma lo scenario resta incerto e la stabilizzazione dei costi delle utenze si sta assestando su livelli molto più alti di quelli osservati negli ultimi decenni. L'energia non è poi, per quanto detto, l'unica causa dell'impennata delle spese abitative, dal momento che sono aumentati e non di poco anche i costi per la manutenzione della casa (+7,5%), oltre ai canoni medi di locazione.

Le spese per l'abitazione, utenze comprese, pesano nella Regione per più del 40% del totale dei consumi; includendo anche beni e servizi per la casa, per circa il 47%, e sono giudicate eccessive da un numero enorme (il 60% circa) e tendenzialmentecrescente di famiglie (fig. 3, linea rossa).

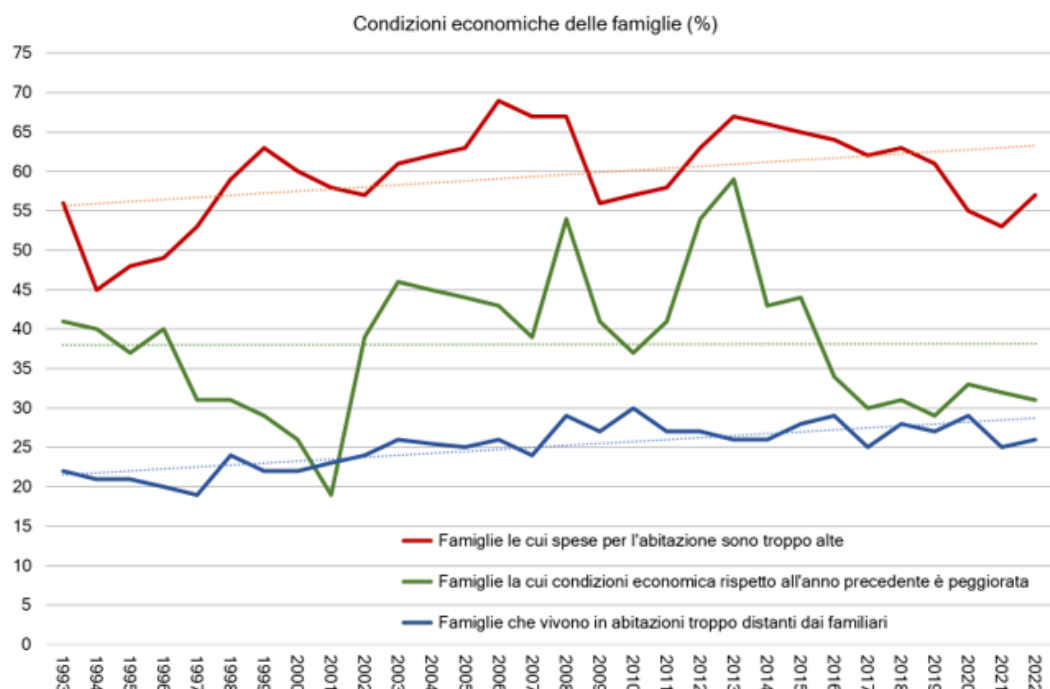


Fig. 3 Condizioni economiche percepite dalle famiglie, Regione Lazio, 1993-2022 (%) (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Inoltre, è interessante osservare come aumenti complessivamente e costantemente il numero di famiglie che dichiara di abitare troppo distante dai propri familiari (linea blu in fig. 3). Questo aspetto specifico tende ad avere ripercussioni negative sull'organizzazione della vita quotidiana ed è spesso indice di scelte residenziali sfavorevoli, perché vincolate alla disponibilità di abitazioni a costi sostenibili in luoghi periferici, in alcuni casi distanti non solo dalle famiglie di provenienza ma anche dai luoghi di lavoro.

Quello che emerge a Roma è, più in generale, l'immagine di un contesto che si sta impoverendo, a fronte di un aumento significativo del costo della vita e della casa.

Il divario tra il costo delle case e la capacità di acquisto della popolazione a Roma è infatti tale da influenzare al ribasso e più che altrove i valori di compravendita (fig. 3).

In altre parole, non c'è più una domanda di case da acquistare in grado di sostenere i prezzi del mercato e le condizioni di accesso ai mutui.

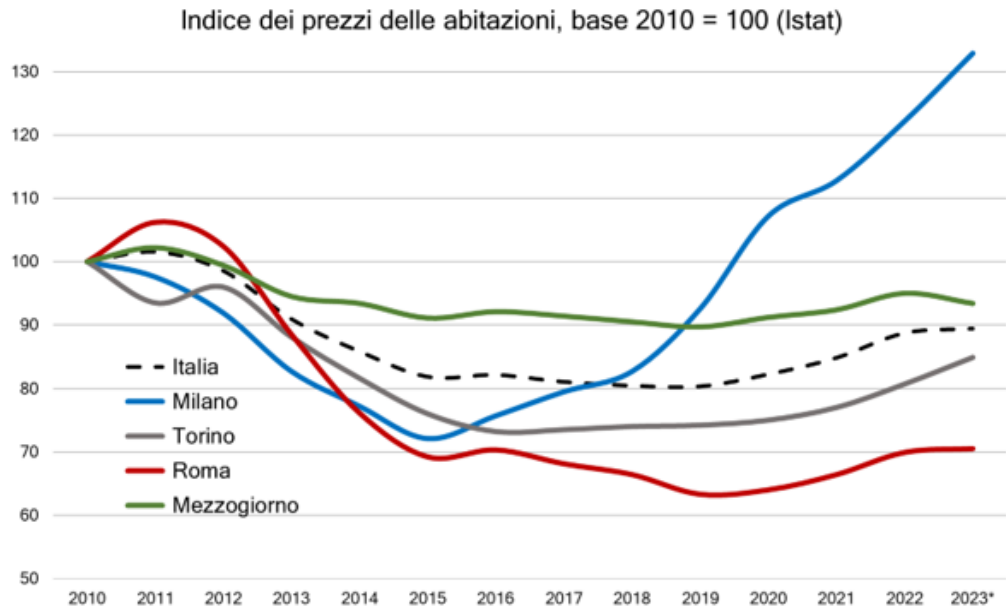


Fig. 4 Prezzi al consumo per categoria (numeri indice), Roma, 2000-2022, base 2000 =100 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Come si può notare dalla figura 4, anche nel resto d'Italia, con poche eccezioni, i prezzi delle abitazioni sono diminuiti per poi tornare a crescere, ma la decrescita è particolarmente evidente nel caso romano, mentre i valori di compravendita risalgono rapidamente nel caso di Milano a partire dal 2015.

Va inoltre tenuto conto che negli ultimi anni Roma ha sofferto per quella che altrove abbiamo definito una “crisi del valore”. Nel corso degli ultimi venti anni il prodotto pro capite nella città metropolitana di Roma ha registrato un andamento particolarmente negativo, peggiore rispetto alla media italiana oltre che ad altre capitali europee e ad altre aree metropolitane italiane. Secondo Banca d'Italia uno dei fattori più influenti in questa dinamica è la ricomposizione dell'economia verso settori a bassa intensità di conoscenza come il turismo (Banca d'Italia 2019).

Se il numero di occupati e di imprese è risultato infatti quasi sempre crescente, tranne che nelle fasi più recessive, tale crescita è però associata ad una notevole riduzione del valore aggiunto prodotto che, in rapporto al numero di abitanti, ha avuto a Roma un crollo di circa il 10%, mentre in Italia si è ridotto di meno della metà e a Milano è aumentato del 10%. Nel prossimo paragrafo approfondiremo brevemente questi aspetti.

1.2 LA CRISI DEL VALORE E LA TURISTIFICAZIONE

Roma attiva e attrae una domanda di lavoro sempre più orientata verso settori a bassa produttività, basse qualifiche e bassi salari, come la ristorazione e l'ospitalità. Allo stesso tempo, l'aumento del costo della vita e della casa espelle i gruppi sociali che lavorano in questi settori, relegandoli in aree sempre più periferiche e marginali. Nel grafico che segue la "crisi del valore" a Roma appare in tutta la sua drammaticità, con un andamento analogo ma peggiore rispetto a quanto avviene nel resto di Italia, e dal quale si distanzia invece la città di Milano (fig. 5).

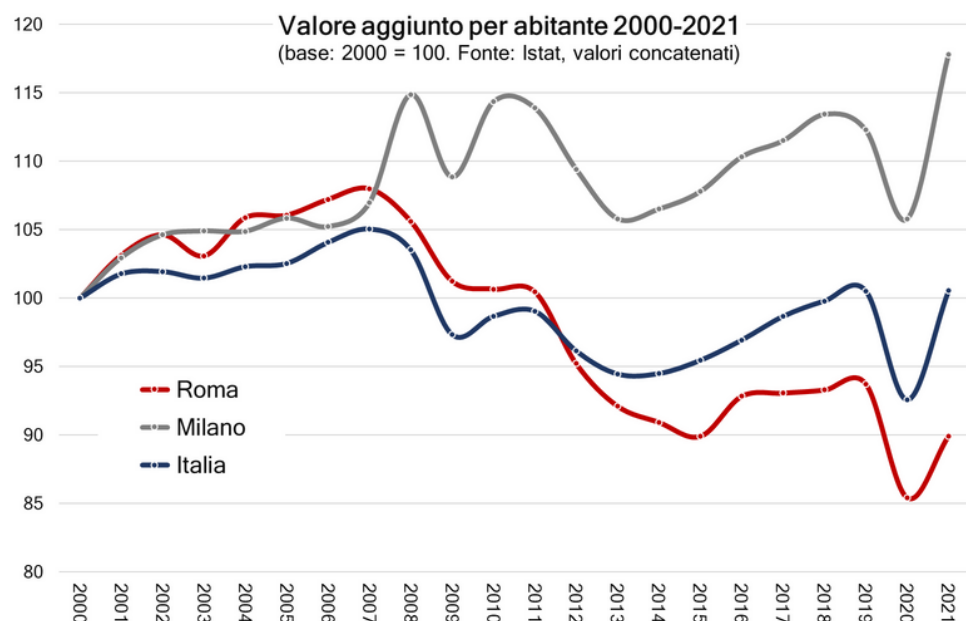


Fig. 5 Valore aggiunto pro-capite a Roma, Milano e in Italia (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Il ruolo del turismo è particolarmente critico nel riorientare le economie urbane promuovendo l'espansione di settori a basso valore aggiunto, con esiti ormai evidenti in termini di impoverimento dei redditi da lavoro. In questo Roma risulta purtroppo un caso paradigmatico. Ancora più allarmante è inoltre l'impatto diretto del turismo sul problema abitativo. La crescita incontrastata delle locazioni brevi turistiche ha eroso l'offerta abitativa e contribuito in modo significativo allo spopolamento dei quartieri centrali, a Roma come in altre città italiane (Celata e Romano 2020). In Italia l'uso a fini turistici degli immobili si è diffuso a partire dal 2013, con tassi di crescita esponenziali a partire dal 2015. Roma, per ovvie ragioni di estensione territoriale e attrattiva turistica, raggiunge il numero più elevato di alloggi su Airbnb in Italia: circa 35 mila alloggi (a Milano sono circa 16 mila, a Venezia 8 mila, a Firenze 13 mila, a Napoli 11 mila). Se si considerano anche altre piattaforme oltre Airbnb, l'offerta complessiva di Roma raggiunge e supera i 40.000 annunci online.

Il periodo pandemico ha comportato solo un rallentamento temporaneo nella crescita degli annunci Airbnb in Italia e a Roma. Nel caso romano l'offerta attuale supera significativamente quella pre-pandemica (fig. 6) Circa la metà dell'offerta Airbnb complessiva (cioè 17.252 dei 34.542 annunci) si concentra infatti nel I municipio. Il 75% degli annunci (25.911) è costituito da interi appartamenti.

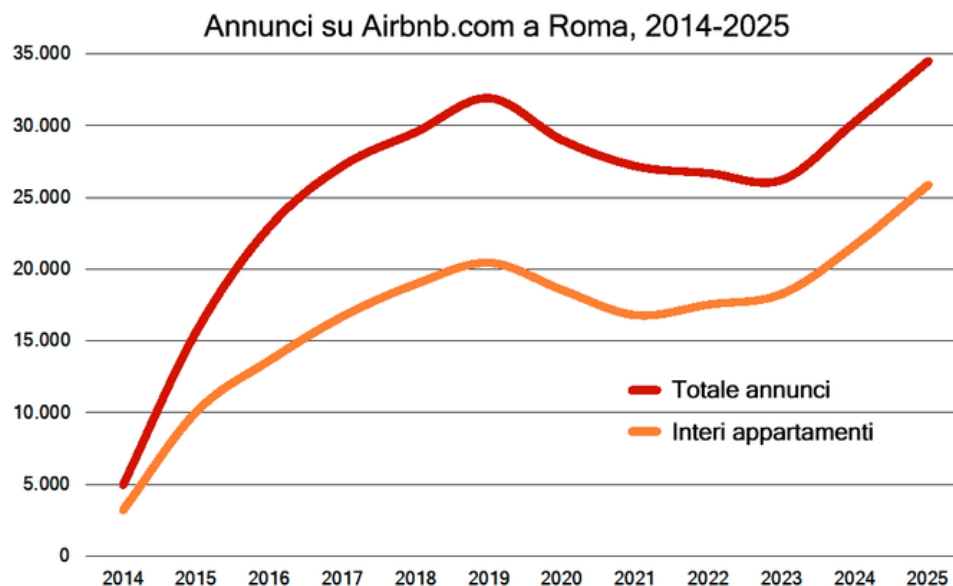


Fig. 6 Andamento dell'offerta Airbnb a Roma (Fonte: elaborazione su dati Inside Airbnb).

Oltre ai numeri del fenomeno e alla sua concentrazione, nel caso di Roma è rilevante anche la sua estensione territoriale (fig. 7): negli ultimi anni in particolare le aree interessate si sono estese notevolmente.

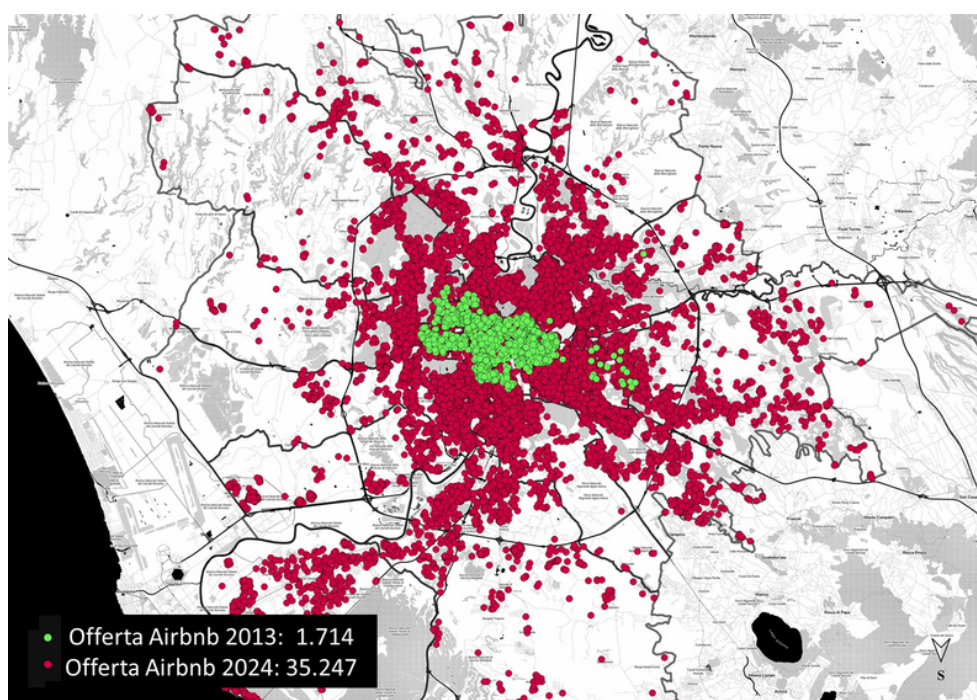


Fig. 7 Offerta Airbnb 2013-2024 a Roma (Fonte: elaborazione su dati Inside Airbnb).

Le locazioni turistiche mediate dalle piattaforme online sono ormai un fattore di alterazione del mercato della casa i cui effetti si ripercuotono anche direttamente su tutta la città. L'offerta di case in affitto è storicamente residuale a Roma, come nel resto d'Italia, ma l'assenza di regolamentazioni per le locazioni brevi turistiche ha contribuito a un'erosione senza precedenti dell'offerta abitativa di lungo termine.

Gli sfratti e l'insostenibilità delle spese per l'affitto

Il problema abitativo emerge dunque nella sua complessità come esito di problemi strutturali legati all'economia e alla carenza di politiche abitative in grado di intercettare i bisogni attuali. I problemi più evidenti riguardano i nuclei che vivono in affitto e che, dalla fine degli anni novanta, hanno visto un netto peggioramento delle proprie economie familiari, dovuto all'aumento dei canoni di locazione e al disinteresse delle politiche pubbliche per il segmento dell'affitto. L'insostenibilità degli affitti è testimoniata in particolare dall'aumento degli sfratti emessi per morosità nell'ultimo decennio in tutte le città italiane. A Roma gli sfratti per morosità seguono lo stesso andamento registrato in tutti i comuni italiani, con un rallentamento nel periodo pandemico dovuto alla sospensione temporanea dei procedimenti (fig. 8). L'aumento degli sfratti per morosità è da interpretare come un fenomeno sociale esteso, dovuto all'aumento delle spese abitative e alle dinamiche sempre più escludenti che caratterizzano il mercato degli affitti.

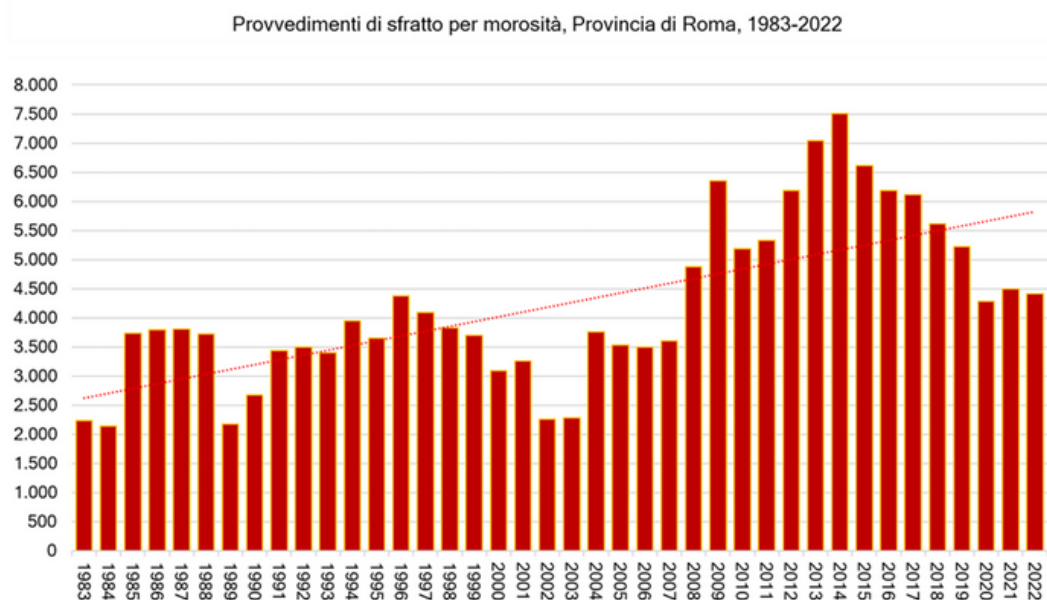


Fig. 8 Provvedimenti di sfratto emessi per morosità a Roma 1983-2022.

*Dati incompleti (Fonte: elaborazione su dati del Ministero dell'Interno).

Nel decennio 2011-2022 sono stati emessi 69.000 provvedimenti per morosità e 82.672 richieste di esecuzione di sfratto (vd. scheda a pag. 58). In assenza di politiche volte al calmieramento degli affitti e alla limitazione delle locazioni brevi, la popolazione stabile si ritrova a competere con le popolazioni temporanee per la medesima offerta abitativa. Quest'ultima sta radicalmente cambiando e non solo a Roma, declinandosi a favore degli affitti brevi e transitori, che godono per altro di regimi fiscali agevolati. In Italia gli immobili locati sono complessivamente diminuiti (dell'1,6%) e i canoni di locazione crescono: nel 2023 sono cresciuti in media del 6,3% rispetto al 2022. Nei comuni ad alta tensione abitativa gli aumenti sono ancora più accentuati.

I dati raccolti nel *Rapporto Immobiliare residenziale* dell'Agenzia delle Entrate (2024) descrivono nel dettaglio questa tendenza alla flessibilizzazione del mercato della casa, alla quale corrisponde la precarizzazione delle condizioni abitative della popolazione. Nel mercato dell'affitto la componente di lungo termine registra valori negativi sia nell'ambito dei contratti ordinari di lungo termine (-4%), sia nell'ambito dei contratti agevolati (-1%). Ad aumentare sono invece i contratti ordinari transitori (+4%) e quelli riservati a studenti non residenti (+5%). La variazione nell'offerta si riflette anche nella redditività dei canoni: il canone medio annuo per unità di superficie si conferma particolarmente elevato nei contratti di locazione agevolati per studenti (83,7 €/m²) – che infatti sono la componente che aumenta maggiormente – mentre il più basso si registra nei contratti agevolati concordati (72,7 €/m²).

In sintesi, in considerazione dell'aumento degli sfratti, dell'aumento della domanda di case in affitto e della diminuzione dell'offerta, l'affitto si configura come un terreno da privilegiare per l'intervento pubblico, al fine di ampliare l'offerta di locazioni a lungo termine e a prezzi accessibili.

Alla luce delle principali tendenze registrate nel caso di Roma e le analogie con quanto accade nel resto d'Italia descritte in questo capitolo, nel prossimo descriveremo nel dettaglio la condizione abitativa a Roma, passando in rassegna alcuni degli elaborati che abbiamo prodotto a partire dai dati disponibili e che ci sono stati forniti dall'Istat.

1.3 Fattori di povertà in Italia

I fattori che contribuiscono alla povertà riguardano alcune caratteristiche familiari e della persona di riferimento che possono contribuire in modo significativo a generare condizioni di povertà assoluta.

La dimensione della povertà assoluta è un importante elemento per misurare e monitorare la parte di popolazione che non dispone di risorse economiche sufficienti per condurre una vita dignitosa. La definizione e rilevazione di tale condizione da parte dell'Istat individua famiglie con una spesa mensile pari o inferiore al valore della soglia di povertà assoluta. Tale soglia rappresenta la spesa minima necessaria per acquisire i beni e servizi inseriti nel paniere di povertà assoluta. Varia, per costruzione, in base alla dimensione della famiglia, alla sua composizione per età, alla regione e dimensione del comune di residenza.

In Italia l'incidenza delle famiglie in povertà assoluta risultava pari al 7,7% della popolazione nel 2021 e al 8,3% nel 2022. Alcune caratteristiche dei nuclei familiari contribuiscono ad aggravare le condizioni di povertà. In sintesi:

- l'incidenza della povertà assoluta è superiore alla media per le famiglie con 4 componenti e soprattutto a partire da 5 componenti (nel 2022 rispettivamente 11% e 22,5% rispetto al dato medio di 8,3%);
- i nuclei familiari con gli indici di povertà assoluta più elevati risultano quelli monogenitoriali (11,5%) e soprattutto le coppie con 3 o più figli (20,7%). Nei nuclei monogenitoriali se i figli sono minori la condizione di povertà risulta ancor più frequente (13,3%);
- le persone sole, anche se anziane, non presentano una incidenza di povertà assoluta maggiore della media (nel 2021 6% e 8% rispettivamente); coppie formate da uno o due anziani presentano una incidenza di povertà nettamente inferiore alla media (4,6%) e anche inferiore a quella di coppie non anziane (5,1%);
- un'incidenza della povertà superiore alla media si registra invece per famiglie in cui la persona di riferimento è giovane (11,1%), mentre l'incidenza è nettamente inferiore per famiglie con persona di riferimento di età superiore a 55 anni (7,4%) e diminuisce ulteriormente se la persona di riferimento supera i 65 anni (6,3%);
- il numero di figli minori influenza molto la condizione di povertà assoluta, che risulta significativamente superiore alla media già a partire da 2 figli minori;
- l'istruzione e la condizione professionale sono fortemente collegate alla condizione di povertà assoluta: questa risulta nettamente superiore alla media per le famiglie con persona di riferimento con licenza elementare o media (13% e 12,5% rispettivamente) e soprattutto per le persone in cerca di occupazione (22,4%); la disoccupazione della persona di riferimento del nucleo familiare rappresenta pertanto una delle caratteristiche maggiormente collegate alla povertà assoluta; la condizione di lavoratore dipendente non presenta una incidenza di povertà superiore alla media (8,3%), ad esclusione della condizione di operaio e assimilato (14,7%); riguardo quest'ultimo dato si rimanda all'andamento del salario medio in fig. 1.
- a conferma che la sola anzianità non costituisce un fattore di rischio di povertà assoluta, la condizione di ritirato del lavoro presenta un'incidenza di povertà significativamente inferiore alla media (5,9%);
- la presenza di stranieri è una delle caratteristiche familiari che risultano più collegate alla condizione di povertà; ciò è vero sia per le famiglie di soli stranieri (33,2%), sia per le famiglie con stranieri (28,9%) o miste (18,9%); l'incidenza cresce ulteriormente in presenza di figli minori;
- l'incidenza di povertà assoluta non varia molto secondo la tipologia dei comuni ma risulta leggermente più diffusa nei centri metropolitani (11,7%);
- le famiglie in affitto si confermano nettamente più soggette al rischio di povertà rispetto a quelle che risiedono in abitazioni di proprietà (nel 2022 in Italia 21,2% vs 4,8%); tale condizione si registra sia per famiglie di soli italiani, sia con stranieri.

2 ANALISI DELLA CONDIZIONE ABITATIVA A ROMA

2.1 DATI DI CONTESTO

Secondo i dati del censimento Istat 2021, nel comune di Roma si contano circa 1.442.000 abitazioni, di cui circa 1.278.000 risultano effettivamente occupate, mentre 162.000 sono da considerarsi non occupate o utilizzate da persone non residenti abitualmente. Tra le abitazioni occupate, il 71% risulta occupato a titolo di proprietà, mentre il 23% a titolo di affitto. Il restante 6% è occupato con altre modalità (es. usufrutto, comodato d'uso gratuito, ecc.). Le stime del 2021, se confrontate con quelle del 2019, delineano uno scenario di cambiamento rilevante in soli due anni. Dal confronto emerge una netta diminuzione delle abitazioni occupate in proprietà, che scendono dal 76% al 71%, accompagnata da un considerevole aumento delle abitazioni in affitto, passate dal 18% al 23%. La quota relativa ad altri titoli resta stabile al 6%. **Tali variazioni suggeriscono un'evoluzione nelle modalità di accesso all'abitazione, con una progressiva riduzione del peso della proprietà a vantaggio dell'affitto.**

Anno	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
2019	981.974 (76%)	234.699 (18%)	71.722 (6%)	1.288.395
2021	909.213 (71%)	294.563 (23%)	76.097 (6%)	1.279.874

Tab. 1 Numero delle abitazioni occupate a Roma secondo il titolo di godimento. Anno 2019 e 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Per quanto concerne la grandezza delle abitazioni, le abitazioni di proprietà dispongono in media di 5,4 vani, un valore superiore rispetto a quelle in affitto o occupate ad altro titolo, che si attestano rispettivamente su una media di 4,6 e 4,5 vani.

Proprietà	Affitto	Altro titolo
5,4	4,6	4,5

Tab. 2 Media del numero di vani in abitazioni occupate a Roma secondo il titolo di godimento. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

La percentuale delle abitazioni in affitto varia sensibilmente tra i municipi, come illustrato nella Figura 9.a. La percentuale di abitazioni in affitto sul totale di quelle occupate è più alta nel quadrante est della città (municipi IV, V e VI), con una media compresa tra il 25% e il 30%. In particolare, il municipio VI registra il 29% di abitazioni in affitto rispetto allo stock residenziale occupato.

Al contrario, il IX e il II municipio mostrano le percentuali più basse, con valori inferiori al 19%. Il dato fa riferimento sia alle abitazioni in affitto sul mercato privato, che a quelle di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

Nei municipi IV, V, VI e XIV, le abitazioni in affitto presentano una dimensione media compresa tra 4 e 4,5 vani, il valore minimo registrato a livello comunale (fig. 9.b). In particolare, il V municipio registra la media più contenuta in assoluto, pari a 4,2 vani. Al contrario, il IX municipio si distingue per la dimensione media più elevata delle abitazioni in affitto, pari a 5,2 vani, seguito dal II municipio con una media di 4,9 vani.

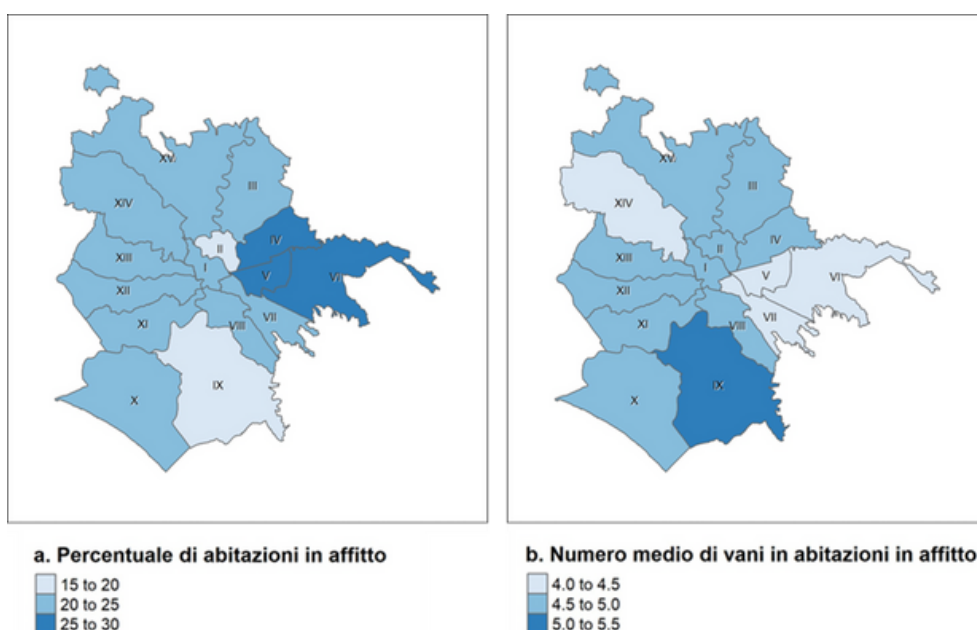


Fig. 9 Abitazioni in affitto: Percentuali e ampiezza per municipio. I valori in percentuale sono calcolati sul totale delle abitazioni occupate. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Dal 2019 al 2021 a Roma le abitazioni occupate a titolo di proprietà scendono dal 76% al 71%, mentre aumentano quelle in affitto, dal 18% al 23%.

2.2 LE FAMIGLIE IN AFFITTO E LE FAMIGLIE IN EMERGENZA ABITATIVA

Le famiglie in affitto

Passando dai dati relativi alle abitazioni a quelli relativi alle famiglie, a Roma, i nuclei familiari che vivono in una casa di proprietà sono circa 921.000, pari al 71% del totale, mentre quelli in affitto ammontano a 307.000, equivalenti al 23%. Infine, i nuclei che vivono in abitazioni ad altro titolo sono 77.453, ossia il 6% del totale di 1.305.286 famiglie. È importante precisare che il dato sugli affittuari include indistintamente i nuclei in affitto sia sul mercato privato, sia in alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP). La distinzione tra queste due componenti sarà approfondita successivamente.

Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
920.813 (71%)	307.020 (23%)	77.453 (6%)	1.305.286 (100%)

Tab. 3 Numero delle famiglie in abitazione a Roma, per titolo di godimento dell'abitazione. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Come evidenziato in precedenza, le abitazioni in affitto, secondo i dati del 2021, ammontano a 294.563. Questo valore, leggermente inferiore a quello delle famiglie in affitto, è spiegato in parte dalla presenza di condizioni di coabitazione tra più nuclei familiari. Il rapporto tra il numero di famiglie e quello delle abitazioni in affitto consente di calcolare un indice che, laddove supera il valore unitario, indica una tendenza più o meno pronunciata alla coabitazione all'interno del municipio analizzato. Sebbene i due indicatori possano essere soggetti a margini di errore, come ad esempio una possibile sottostima dovuta al sommerso, rappresentano comunque un valido punto di partenza per analizzare la distribuzione delle famiglie in affitto nei vari municipi e il fenomeno della coabitazione.

In termini assoluti, la Figura 10.a evidenzia che i municipi con il maggior numero di famiglie in affitto sono il V, il VI e il 7, con valori compresi tra 29.000 e 30.000 nuclei. Al contrario, i municipi con il minor numero di famiglie in affitto sono l'8, che registra circa 13.000 nuclei, e i municipi 12 e 13, ciascuno attestato intorno ai 14.000 nuclei.

La Figura 10.b invece mostra la percentuale di famiglie in affitto a Roma rispetto al totale delle famiglie residenti in abitazioni. Dalla figura emerge che le famiglie in affitto si concentrano maggiormente nel quadrante est, ma non solo. In particolare nei municipi V e VI, i nuclei affittuari raggiungono percentuali rispettivamente del 25% e del 29%.

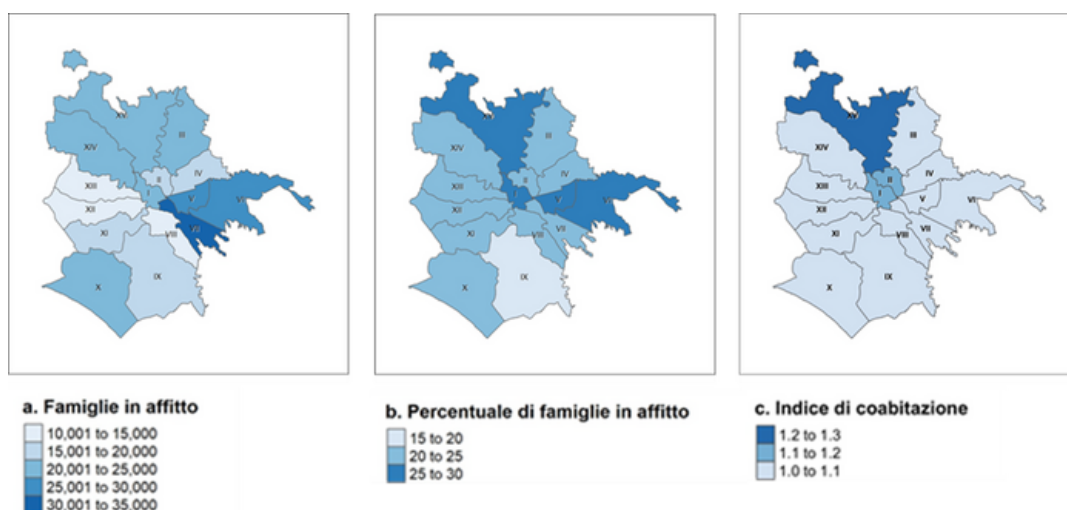


Fig. 10 Famiglie in affitto: valori assoluti, percentuali e indice di coabitazione. I valori in percentuale sono calcolati sul totale delle famiglie in abitazioni. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Tuttavia, il IV municipio, che presenta un'elevata concentrazione di abitazioni in affitto (fig. 9.a), non mostra una concentrazione altrettanto elevata di famiglie (fig. 10.b) e detiene infatti un indice di coabitazione basso (fig. 10.c). Al di fuori del quadrante est, spiccano il I municipio (27%) e il XV municipio (28%) per l'elevata presenza di famiglie in affitto. Il IX municipio, invece, detiene la percentuale più bassa in assoluto di famiglie in affitto (19%), un dato coerente con la scarsa presenza di abitazioni in affitto rilevata in Figura 9.a. Un caso interessante è quello del II municipio: nonostante presenti una relativa carenza percentuale di abitazioni in affitto, si caratterizza per un'elevata presenza di famiglie affittuarie, risultando avere un indice di coabitazione nettamente superiore all'unità. Questo fenomeno potrebbe essere attribuito alla significativa presenza di nuclei abitativi composti da singoli individui, quali ad esempio gli studenti universitari, che risiedono nei pressi dell'Università La Sapienza. La discrepanza tra il numero di famiglie e di abitazioni in affitto è evidenziata con maggiore chiarezza dalla Figura 10.c. Qui l'indice di coabitazione ha livelli più significativi nei municipi XV, I e II, segnalando una forte tendenza a coabitare in tali municipi.

Nel resto di Roma, l'indice rimane sempre sopra l'unità ma con valori più contenuti, indicando una moderata propensione alla condivisione di abitazioni da parte di più nuclei familiari.

Focus per Zona Urbanistica: le famiglie non in proprietà a Roma

Di seguito (fig. 11, 12 e 13) sono riportate tre mappe che rappresentano, rispettivamente, la percentuale di famiglie che non vivono in abitazioni di proprietà, la quota di affittuari in edilizia residenziale pubblica (ERP), e quella di famiglie in affitto sul mercato privato o in altre condizioni abitative.

A Roma, come già evidenziato, il 29% delle famiglie non possiede l'abitazione in cui risiede. Di queste, il 23% vive in affitto, mentre il restante 6% si trova in altre condizioni abitative. A differenza dell'analisi per municipio, quando l'unità minima di osservazione è la zona urbanistica, la variabilità rispetto alla media è molto più ampia. I valori variano infatti da un minimo del 16% di famiglie non proprietarie a Grottaperfetta, fino a un massimo del 70% a Santa Palomba.

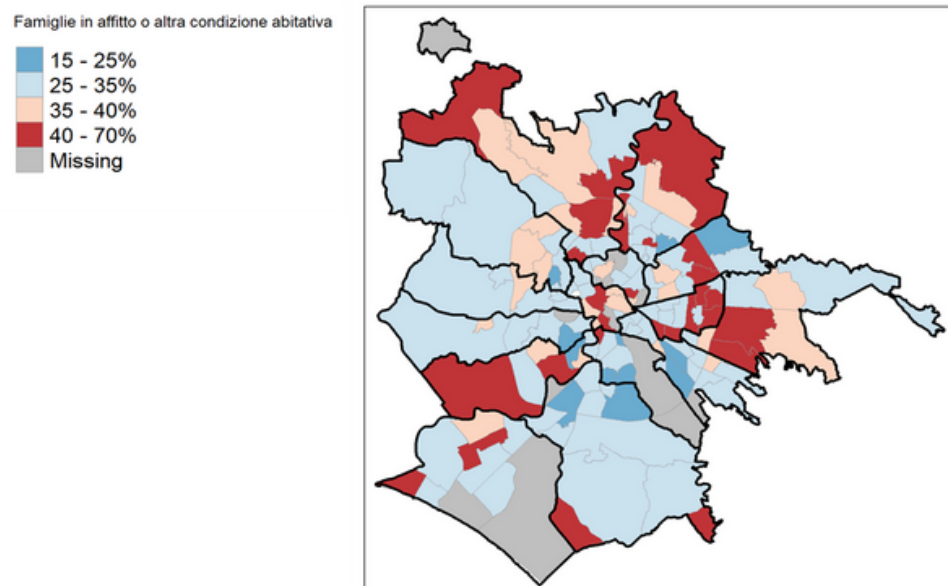


Fig. 11 Le famiglie non in proprietà (cioè in affitto o altra condizione abitativa) per zona urbanistica. Anno 2021 (Fonte: Elaborazioni su dati della Commissione parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie - Audizione dell'Istat 2024).

In generale, le zone urbanistiche con le percentuali più elevate di nuclei in affitto o in altre condizioni abitative si concentrano prevalentemente nelle aree periferiche della Capitale, in particolare nei quadranti Est e Nord caratterizzati da redditi pro-capite più bassi, nonché nel centro storico, dove la forte caratterizzazione turistica incide significativamente sulla struttura dell'offerta abitativa.

Al contrario, le aree con le percentuali più basse di nuclei in affitto o in altre condizioni abitative si trovano nel quadrante Sud e Ovest della città.

Tra le zone con una maggiore presenza di famiglie in edilizia residenziale pubblica (fig. 12), quelle periferiche restano, in gran parte, ancora abitate da non proprietari. A Sud-Ovest, ad esempio, il Trullo e Corviale registrano rispettivamente il 41% e il 37% di nuclei residenti in affitto o in altre condizioni, di cui la metà o poco meno sono affittuari ERP. Anche nella periferia Nord-Est, le zone urbanistiche di Tufello, San Basilio, Tiburtino e Tor Cervara (per menzionarne solo alcune) raggiungono livelli di affittuari ben sopra la media cittadina: tra il 50% e il 60% dei nuclei, con una netta predominanza di affittuari ERP.

Percentuale di famiglie in edilizia popolare

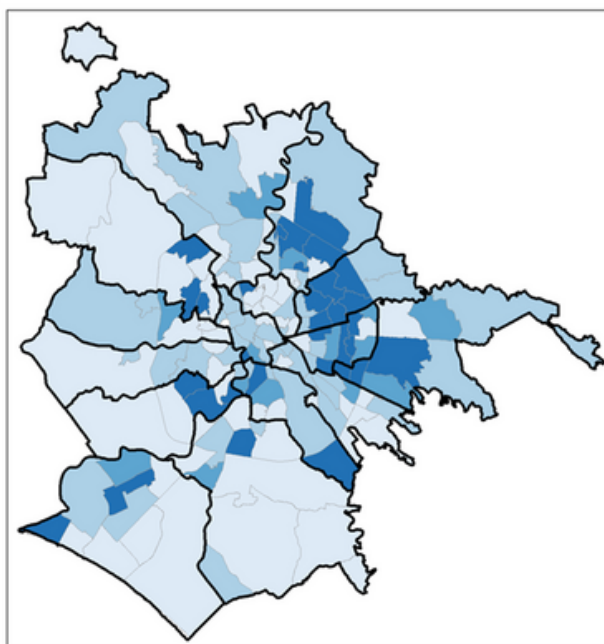
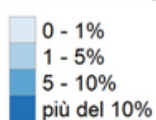


Fig. 12 Famiglie in edilizia residenziale pubblica (ERP). Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Roma Capitale e ATER 2019).

Zone come Garbatella, Tor Marancia e Spinaceto, con una minore incidenza percentuale di affittuari ERP, nel 2021 registrano rispettivamente il 32%, il 28% e il 26% di nuclei in affitto o in altra condizione abitativa. Si tratta di valori intorno o leggermente inferiori alla media cittadina.

La Figura 13 mostra invece che la Roma in affitto, ma non in abitazioni popolari, coincide con le zone fuori dal Grande Raccordo Anulare, principalmente del Nord-Ovest. Un'eccezione evidente è rappresentata dal centro storico e da alcune aree in via di gentrificazione come San Lorenzo o in misura minore il Pigneto. Qui si rilevano alcune tra le concentrazioni più alte di affittuari sul mercato privato (40-45%), un livello inferiore alla media di proprietari, e una presenza quasi nulla di nuclei in ERP.

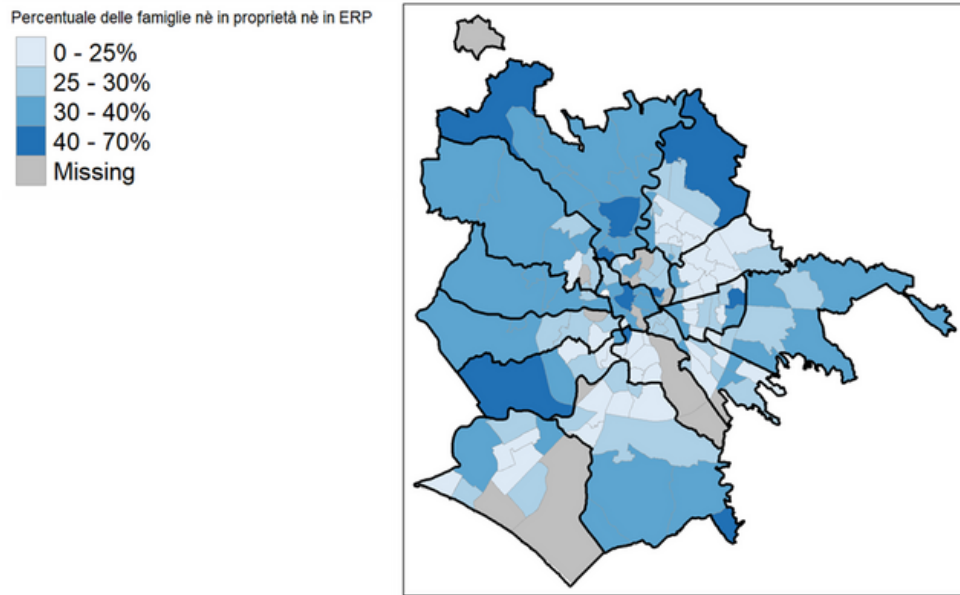


Fig. 13 Famiglie né in proprietà né in ERP. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Roma Capitale e ATER 2019).

Nella zona urbanistica Centro Storico, ad esempio, il 45% dei nuclei non è proprietario della casa in cui vive, mentre a Trastevere e all'Esquilino la percentuale si attesta attorno al 38%.

Infine le zone urbanistiche a maggiore prevalenza di proprietari e in cui i romani vivono meno in affitto, sia sul mercato privato sia in abitazioni pubbliche, sono quartieri come Conca d'Oro, Nomentano, Navigatori o Gianicolense, ma anche aree più periferiche come Casal Palocco o Buon Pastore.

In conclusione, il quadrante Sud e Ovest mostrano una minore presenza di affittuari e di famiglie in condizioni abitative precarie, mentre Centro, Est e Nord si distinguono per le percentuali più elevate di famiglie non proprietarie. **Questa polarizzazione ha ai suoi estremi due Rome profondamente diverse: da un lato, quella popolare delle periferie, legata all'affitto ERP; dall'altro, quella del centro storico e delle zone gentrificate, dove l'abitare è affidato quasi esclusivamente al mercato privato, e sia la casa popolare che la proprietà sono diventate inaccessibili.** L'edilizia popolare è infatti sempre più rara e la casa di proprietà, quando c'è, è spesso destinata a altro – affitto a non residenti o investimento – più che alla residenza stabile di chi la possiede.

2.3 LE PERSONE SOLE IN AFFITTO

Delle 1.305.286 famiglie che vivono a Roma, il 49% (ovvero 645.135) è composto da un solo componente. Di tali famiglie monocomponente, il 64% (circa 414.000) risiede in abitazioni di proprietà, il 28% (circa 179.000) in affitto, e l'8% in abitazioni con altro titolo di godimento.

Analizzando le persone sole che vivono in affitto, il gruppo più numeroso appartiene alla fascia d'età 35-49 anni, che rappresenta il 33% del totale, seguito dalla fascia 50-64 anni con il 27%. Sia la fascia più giovane (18-34 anni) che quella più anziana (65+ anni) registrano percentuali più contenute tra gli affittuari a Roma, entrambe intorno al 19%.

Incrociando i dati relativi all'età con quelli sull'occupazione, emergono alcune categorie particolarmente rappresentative tra le persone sole in affitto. Le percentuali più alte di affittuari si osservano tra gli occupati nelle fasce d'età 35-49 anni (24%) e 50-64 anni (16%), e tra i non occupati della fascia 65+ (18%).

Fascia di età	Occupato		Non occupato		Totale	
	n.	%	n.	%	n.	%
18-34 anni	22.519	13%	12.169	7%	34.688	19%
35-49 anni	42.148	24%	18.142	10%	60.290	34%
50-64 anni	29.495	16%	19.005	11%	48.499	27%
65+ anni	4.092	2%	31.628	18%	35.720	20%
Totale	98.254	55%	80.942	45%	179.197	100%

Tab. 4 Distribuzione delle persone sole in affitto per fascia di età e condizione lavorativa. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Le persone sole rappresentano in assoluto il gruppo più numeroso tra gli affittuari a Roma, sia a livello comunale che a livello municipale. Questo dato evidenzia un legame significativo tra la condizione di locazione e quella di persona sola.

Come evidenziato nella Figura 14.a, le percentuali delle persone sole sul totale delle famiglie in affitto variano da un minimo di 50-55% nei municipi IV, VI, X e XI, ad un massimo di 65-70% nei municipi I e II. Al contrario, le famiglie composte da almeno due componenti non risultano mai maggioritarie, pur essendo relativamente più diffuse nel quadrante Est e in quello Sud-ovest della città in prossimità del litorale (municipi IV, VI, X e XI).

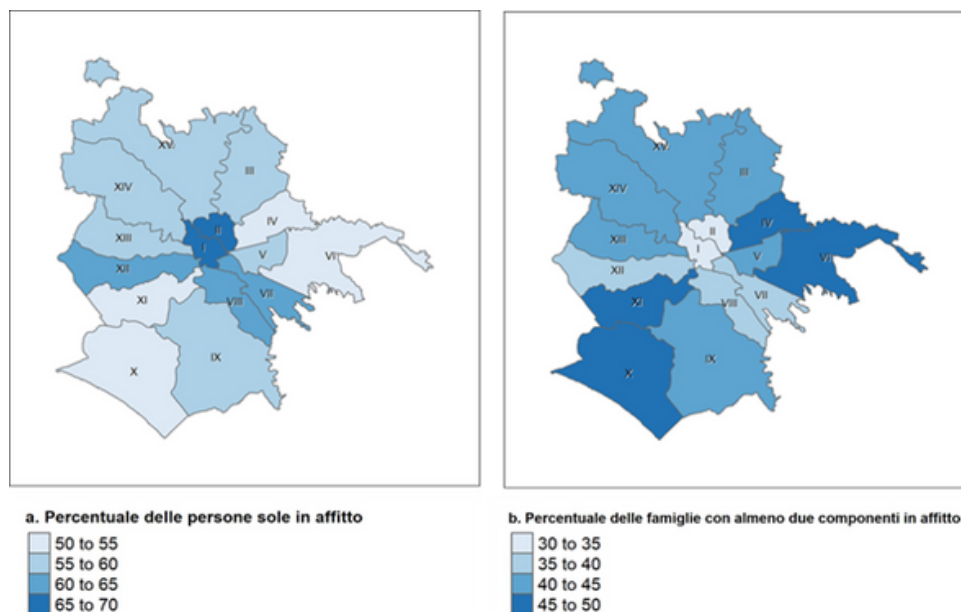


Fig. 14 Famiglie in affitto: Persone sole vs famiglie con almeno due componenti. I valori in percentuale sono calcolati sul totale delle famiglie in affitto. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Le persone sole sono il gruppo più numeroso tra gli affittuari a Roma, sia a livello comunale che nei singoli municipi.

2.4

LE FAMIGLIE IN GRAVE EMERGENZA ABITATIVA: LE POPOLAZIONI SPECIALI

Le cosiddette "popolazioni speciali" comprendono gruppi difficili da censire, come persone senza fissa dimora o residenti in campi attrezzati, insediamenti tollerati o spontanei. Di seguito si illustrano la collocazione geografica e alcune delle caratteristiche socio-economiche rilevanti di tali nuclei.

	n.	%
Persone senza fissa dimora	22.184	75%
Persone in campi attrezzati, insediamenti tollerati o spontanei/informali	2.595	9%
Persone in altro tipo di alloggio	4.834	16%
Totale	29.613	100%

Tab. 5 Popolazioni speciali secondo il tipo di alloggio. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Le popolazioni speciali nel comune di Roma ammontano a un totale di 29.613 persone. La maggior parte di queste (75%) è costituita da individui senza tetto o senza fissa dimora, mentre il restante 25% risiede in campi attrezzati, insediamenti tollerati o altri tipi di alloggio, come roulotte, cantine o garage. I nuclei familiari appartenenti a questa categoria sono composti, nel 57% dei casi, da una sola persona, mentre nel 43% da più individui.

La distribuzione di genere evidenzia una predominanza maschile: gli uomini rappresentano il 63% del totale, mentre le donne il 37%. Dal punto di vista della cittadinanza, gli stranieri (54%) superano di poco gli italiani (46%). Infine, solo il 26% di queste persone risulta occupato in un'attività lavorativa.

	Categoria	Numero di persone	Percentuale
Composizione familiare	Persona sola	16.927	57%
	Più di una persona	12.686	43%
Genere	Donne	10.873	37%
	Uomini	18.740	63%
Cittadinanza	Italiani	13.654	46%
	Stranieri	15.959	54%
Occupazione	Occupati	7.751	26%
	Altra condizione	21.862	74%
Totale		29.613	100%

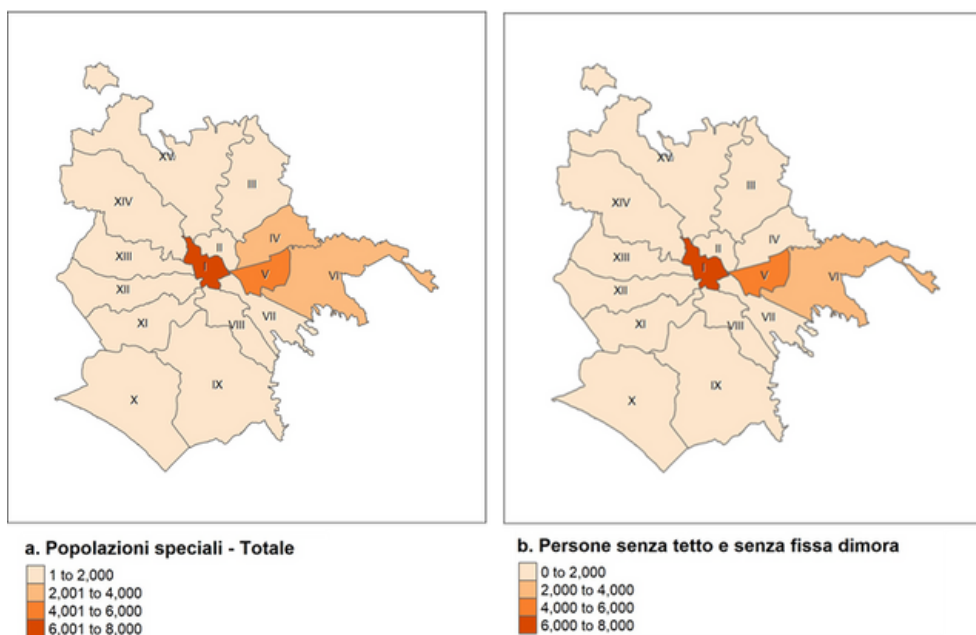
Tab. 6 Popolazioni speciali per composizione familiare, genere, cittadinanza e condizione occupazionale. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Dalla distribuzione per municipi delle popolazioni speciali emerge che queste si concentrano principalmente nel quadrante est della città (municipi IV, V e VI) e nel I municipio. In particolare, il I municipio registra quasi il 25% delle popolazioni speciali, con un totale di 7.153 individui, di cui 6.825 appartenenti alla categoria dei senza fissa dimora [1]. Seguono il V municipio, con 5.011 individui (di cui 4.464 senza tetto) e il municipio 6, con 3.043 individui (di cui 2.137 senza tetto). Il municipio IV infine, registra 2.425 persone, di cui 1.573 senzatetto.

Negli altri municipi di Roma, il numero di popolazioni speciali si attesta generalmente intorno al migliaio e non supera mai le duemila unità, ad eccezione dei municipi VII e XII, che accolgono circa 500 persone ciascuno.

I campi attrezzati e gli insediamenti tollerati o spontanei sono più numerosi nei municipi XI, IX e IV, che accolgono rispettivamente 841, 578 e 577 individui appartenenti a queste categorie. Al contrario, i municipi I, II, III, VIII, XII, XIII e XV non presentano campi attrezzati né insediamenti spontanei che siano stati censiti.

Per quanto riguardale persone che vivono in altri tipi di alloggio, la distribuzione è relativamente uniforme tra i municipi, con una media di circa 300 individui per municipio. Fanno eccezione il VI municipio, che ospita circa 690 persone (valore massimo), e il IX municipio, che registra il minimo con soli 170 individui.



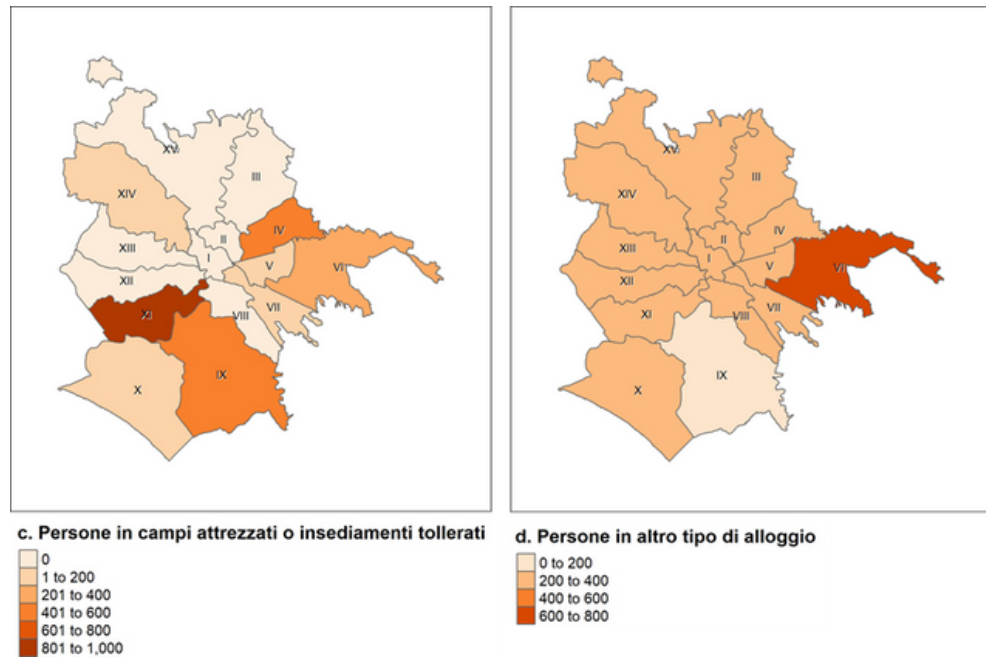


Fig. 15 Distribuzione delle popolazioni speciali. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Focus per Zona Urbanistica: il tasso di alloggi impropri

L'Istat ha stimato il tasso di alloggi impropri per zona urbanistica come il rapporto percentuale tra altri tipi di alloggio occupati (luoghi di riparo non identificabili come abitazioni [2]) e il totale delle abitazioni e degli altri tipi di alloggio.

Il valore medio cittadino della percentuale di alloggi impropri per zona urbanistica è dello 0,31% e in gran parte della città questa incidenza non supera l'1%. Le poche zone urbanistiche dove la percentuale di "altri tipi di alloggio" adibiti ad abitazioni per famiglie sul totale degli alloggi occupati supera l'1% sono Magliana, dove per la presenza di un esteso campo attrezzato il valore raggiunge il 7,3%, seguita da Acqua Vergine (2,3%), Università (1,9%) e Casetta Mistica (1,5%).

Le zone urbanistiche con nessun alloggio improprio sono invece una decina: Quarto Miglio, Osteria del Curato, Laurentino, Valco S. Paolo, Pineto, Santa Palomba, Grottarossa Est, Torrespaccata, Foro Italico e Villaggio Olimpico (fig. 16).

Tasso di alloggi impropri

0 - 0.5
0.6 - 1
1.1 - 1.5
1.6 - 7.5
Missing

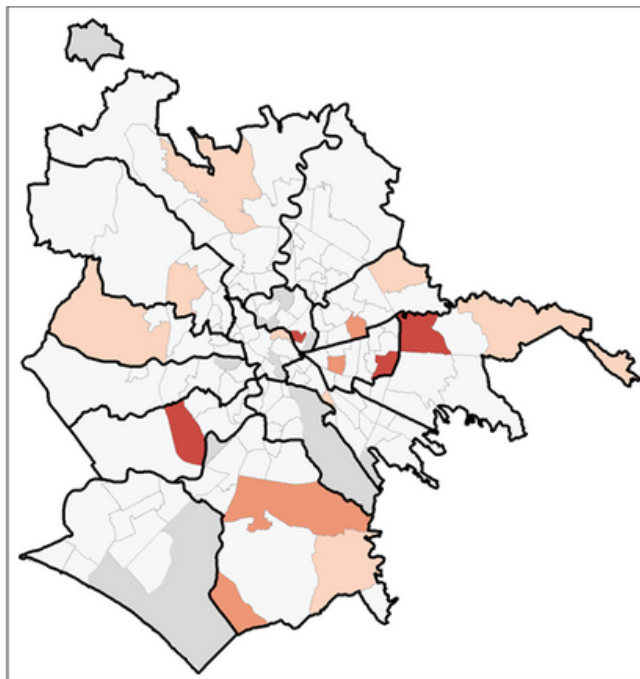


Fig. 16 Tasso di alloggi impropri. Anno 2021 (Fonte: Elaborazioni su dati della Commissione parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie - Audizione dell'Istituto nazionale di statistica).

2.5 LE FAMIGLIE IN ABITAZIONI SOVRAFFOLLATE

A Roma, si stima che 2.142 famiglie vivano in condizioni di sovraffollamento. In questo studio, il sovraffollamento è definito come una situazione in cui il numero di componenti di una famiglia è almeno il doppio rispetto al numero di vani disponibili nell'abitazione. Tra queste famiglie, il 48% (1.029 nuclei) vive in case in affitto, il 45% (972 nuclei) in abitazioni di proprietà e il 7% (141 nuclei) in abitazioni occupate ad altro titolo. Questo dato evidenzia un legame significativo tra la condizione di locazione e l'affollamento abitativo.

La distribuzione in valore assoluto delle famiglie in condizioni di sovraffollamento raggiunge il picco più elevato nel VI municipio, con 336 famiglie, di cui 147 in affitto. Segue il V municipio, dove si contano 252 famiglie in case sovraffollate, di cui 137 in affitto. Al terzo posto il XV municipio, con 229 famiglie in sovraffollamento, di cui 130 in affitto. In controtendenza, il X municipio registra 245 famiglie in sovraffollamento, ma solo 93 di queste vivono in affitto, mentre la maggior parte (134) risiede in abitazioni di proprietà.

Infine i municipi con minor livello di affollamento in assoluto risultano essere L’VIII municipio, con soli 37 nuclei di cui 24 in affitto, il II municipio con 49 nuclei di cui 22 in affitto e il XII municipio con 57 nuclei di cui 27 in affitto.

Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
972 (45%)	1.029 (48%)	141 (7%)	2.142 (100%)

Tab. 7 Numero di famiglie in abitazione affollata, per titolo di godimento dell’abitazione. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

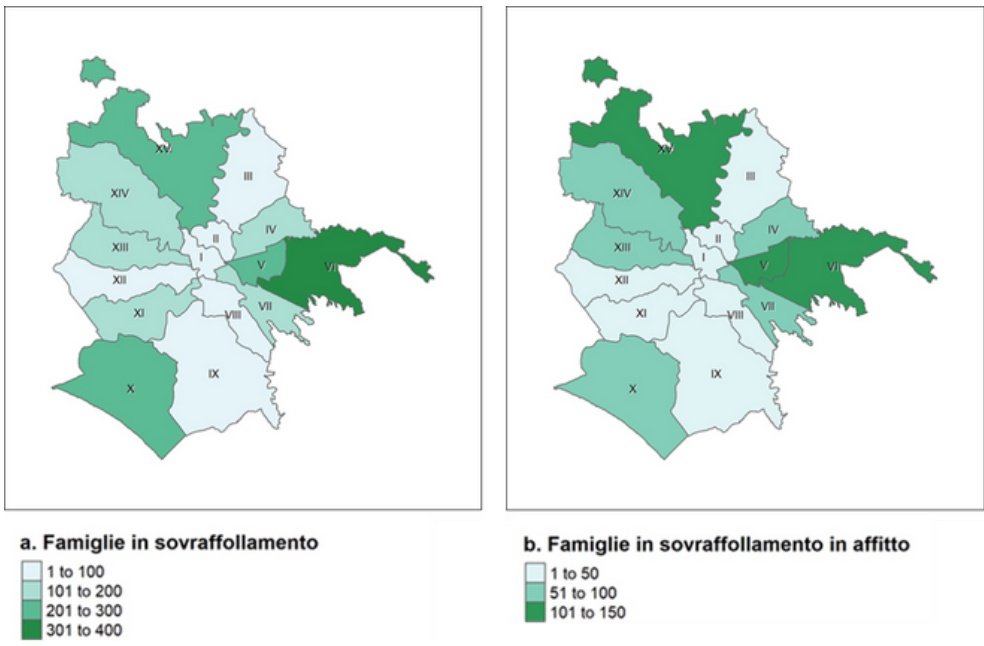


Fig. 17 Famiglie in condizioni di sovraffollamento - nuclei totali vs nuclei in affitto. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Focus per Zona Urbanistica: indice di affollamento delle abitazioni

L’indice di affollamento riportato in Figura 18 rappresenta il rapporto tra il numero di occupanti e il numero di vani delle abitazioni occupate in una determinata zona urbanistica. Il sovraffollamento è definito quando il rapporto occupanti/vani è ≥ 2 . Considerando che nel 2021 a Roma si stimavano circa 2.142 nuclei in affollamento, la loro percentuale per zona urbanistica è ovviamente molto contenuta, variando da un minimo dello 0,3% a un massimo dello 0,6% sul totale dei nuclei presenti nel territorio comunale.

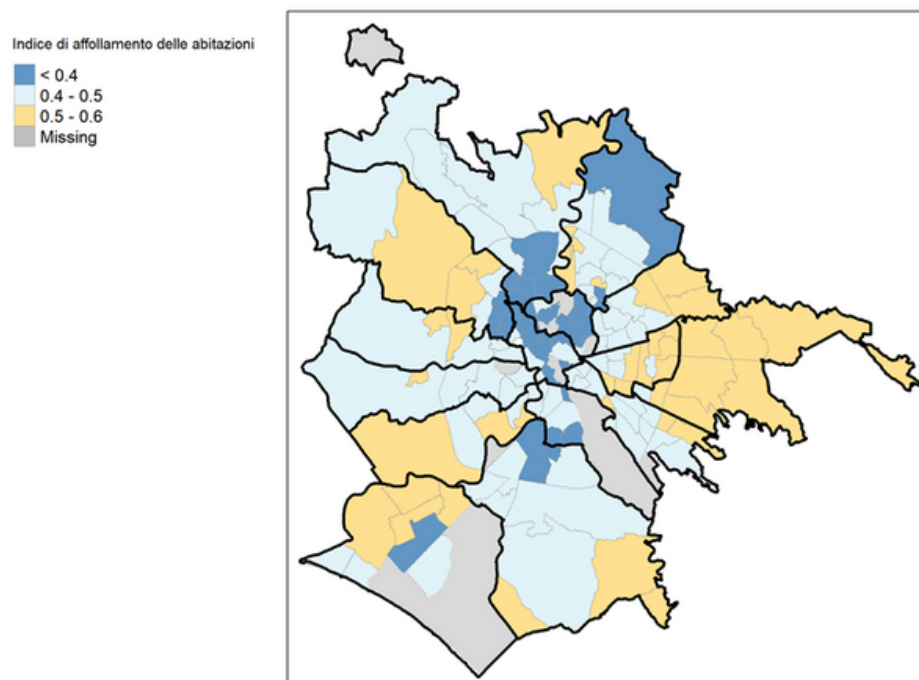


Fig. 18 Indice di affollamento. Anno 2021 (Fonte: elaborazioni su dati della Commissione parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie - Audizione dell'Istituto nazionale di statistica).

Nonostante queste variazioni apparentemente contenute, l'indice di affollamento offre una chiara distinzione tra la Roma "ricca" e la Roma "povera". A vivere in affollamento infatti è principalmente la Roma dei quartieri fuori dal G.R.A. che presentano altri indicatori di forte disagio, con l'eccezione di molte zone urbanistiche del V municipio (Centocelle, Alessandrina, Quadraro [3]) e di altre come il Trullo, San Basilio o il Tufello che si trovano dentro il G.R.A. Al contrario, le zone con un livello di affollamento minimo comprendendo sia il centro storico sia le zone urbanistiche limitrofe a Nord e a Sud, come Foro Italico, Parioli, Flaminio, Salario, Trieste, Nomentano e Monte Sacro, nonché Eur, Villaggio Giuliano, Laurentino, Navigatori, Tre Fontane e Grottaferfetta. Questa netta divisione tra dentro e fuori il G.R.A. non è immediatamente rilevabile a livello municipale, a causa della conformazione geografica dei municipi stessi.

2.6 FOCUS GIOVANI

Le coppie giovani in affitto

Le coppie che dimorano in abitazioni, dove entrambi i componenti non superano i 35 anni di età e non ci sono figli a carico sono circa 118.000. Di queste l'80% vive in case di proprietà, mentre il 17% vive in affitto e il 3% abita la propria dimora ad altro titolo.

Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
94.357 (80%)	19.601 (17%)	3.989 (3%)	117.947 (100%)

Tab. 8 Numero delle famiglie in abitazione, senza figli a carico, in cui nessuno dei due componenti della coppia abbia superato i 35, per titolo di godimento dell'abitazione. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Le coppie giovani senza figli costituiscono il 42% delle coppie giovani, il 9% del totale delle famiglie a Roma, e il 6,4% di quelle in affitto. I municipi di Roma con la maggiore presenza di coppie giovani senza figli sono nel quadrante est (municipi V, VI e VII) e lungo il litorale (X municipio). In queste aree, il numero di tali nuclei varia tra 10.000 e 13.000, di cui tra 1.700 e 2.400 risultano in affitto.

Se si analizzano i dati in percentuale rispetto al numero di famiglie in abitazioni per municipio, il quadro cambia parzialmente. I municipi VI e X continuano a registrare i valori percentuali più alti. A questi si aggiunge il IX municipio, dove le coppie under 35 senza figli sia in proprietà che in affitto, costituiscono il 10,5% delle famiglie, oltre a gran parte dei municipi del quadrante nord-ovest, tra cui spiccano l'XI e il XV, che mostrano valori percentuali per le giovani coppie in affitto tra i più elevati dopo i municipi VI e X (circa 1,7% delle famiglie).

Nel resto della città, il numero complessivo di coppie giovani senza figli si attesta tra 5.000 e 10.000 nuclei, con 900-1.400 di questi in affitto. Il municipio con la presenza più bassa di coppie giovani, sia in proprietà che in affitto, è l'VIII municipio, che conta appena 4.855 nuclei, di cui 706 in affitto, un dato inferiore persino a quello del primo municipio (fig. 19).

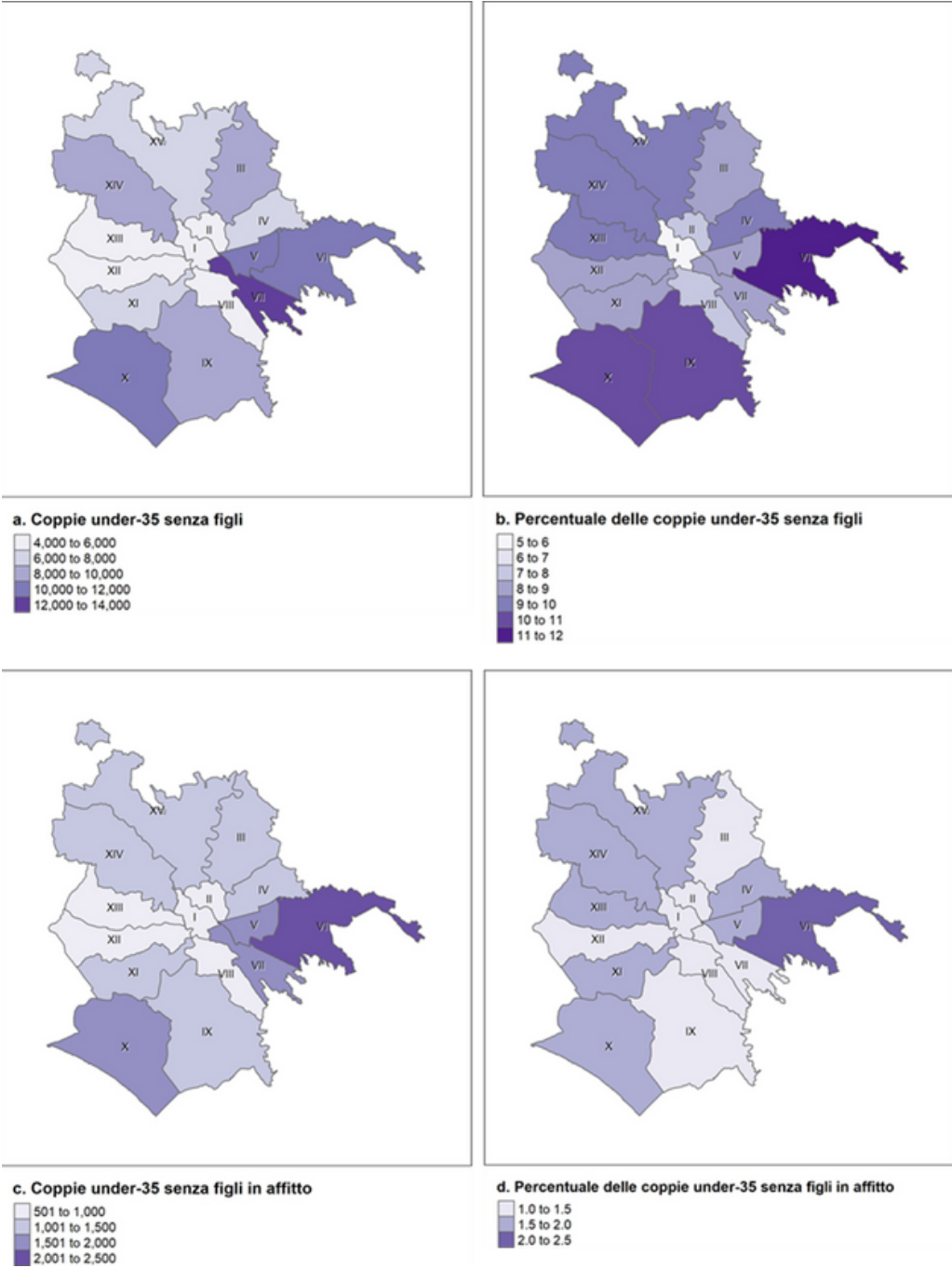


Fig. 19 Coppie giovani senza figli - nuclei totali vs nuclei in affitto. I valori in percentuale sono calcolati sul totale delle famiglie in abitazioni. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

I giovani soli in affitto

A Roma le famiglie composte da persone sole di età compresa tra i 18 e i 34 anni ammontano a 77.772 unità, pari al 6% delle famiglie totali e al 12% di quelle costituite da persone sole. A differenza delle coppie giovani senza figli, che risiedono principalmente in abitazioni di proprietà, le persone under 35 che vivono da sole si trovano prevalentemente in affitto (45%), rappresentando quasi il 20% dei nuclei familiari in locazione nella capitale. Sebbene una parte di questi nuclei possa essere composta da studenti, la maggioranza è formata da giovani occupati, per un totale di 22.519 unità, pari al 65% del totale. In termini assoluti, il municipio con il maggior numero di famiglie di persone sole under 35 in affitto è il VII municipio, che ospita 4.186 nuclei, seguito dal IV municipio con 3.406 e dal V municipio con 3.320 famiglie. Il I municipio si colloca invece al quarto posto con ben 2.674 nuclei di giovani in affitto, mentre il XIII municipio registra il numero più basso, con soli 1.421 nuclei. Seguono i municipi XII, VII e IX, con valori compresi tra 1.500 e 1.600 nuclei. Come evidenziato nella Figura 20.b, rispetto al totale delle famiglie in abitazioni per municipio, i giovani under 35 in affitto risultano distribuiti in modo relativamente omogeneo, oscillando tra il 2% e il 3% delle famiglie per municipio.

Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
33.778 (43%)	34.688 (45%)	9.307 (12%)	77.773 (100%)

Tab. 9 Famiglie in abitazione costituite da un solo componente di 18-34 anni, per titolo di godimento dell'abitazione. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

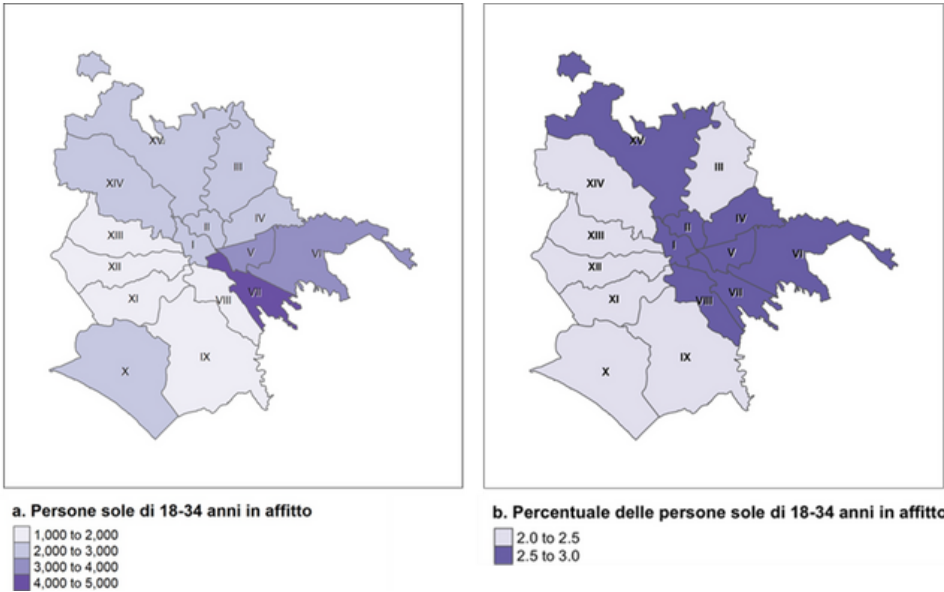


Fig. 20 Famiglie di persone sole di 18-34 anni in affitto. I valori in percentuale sono calcolati sul totale delle famiglie in abitazioni. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Le coppie under 35 senza figli risiedono prevalentemente in case di proprietà (80%) mentre le persone under 35 che vivono da sole si trovano principalmente in affitto (45%) e costituiscono quasi il 20% dei nuclei in affitto nella capitale.

2.7 FOCUS NUCLEI CON FIGLI

Le famiglie con figli minori e le famiglie con figli studenti fino a 26 anni

Le famiglie con figli minori e quelle con figli studenti fino a 26 anni rappresentano due categorie parzialmente sovrapposte. Le famiglie con figli studenti, pari a 275.334 nuclei, sono più numerose rispetto a quelle con figli minori (247.167 nuclei) e mostrano una minore propensione a vivere in affitto: solo il 21% risiede in affitto, rispetto al 25% delle famiglie con figli minori. Questa differenza potrebbe riflettere una minore incidenza di famiglie straniere tra quelle con figli studenti fino a 26 anni, e/o una maggiore stabilità economica delle famiglie con figli studenti fino a 26 anni, che potrebbero essere mediamente meno giovani e dunque più stabili economicamente rispetto a quelle con figli minori.

Le famiglie con figli minori a Roma sono il 19% delle famiglie e il 20% di quelle in affitto, mentre quelle con figli studenti fino a 26 anni rappresentano il 21% delle famiglie e il 19% di quelle in affitto.

	Proprietà			Affitto			Altro titolo			Totale
	1 figlio	2-3 figli	>3 figli	1 figlio	2-3 figli	>3 figli	1 figlio	2-3 figli	>3 figli	
Tot. per figli	95.336 (39%)	73.713 (30%)	1.095 (0%)	36.089 (15%)	24.684 (10%)	1.005 (0%)	8.797 (4%)	6.263 (3%)	184 (0%)	247.167 (100%)
Tot. per titolo	170.144 (69%)			61.778 (25%)			15.244 (6%)			247.167 (100%)

Tab. 10 Famiglie in abitazione con figli minori, per titolo di godimento dell'abitazione e numero di figli. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

	Proprietà			Affitto			Altro titolo			Totale
	1 figlio	2-3 figli	>3 figli	1 figlio	2-3 figli	>3 figli	1 figlio	2-3 figli	>3 figli	
Tot. per figli	110.518 (40%)	90.475 (33%)	1.405 (1%)	34.912 (13%)	22.218 (8%)	680 (0%)	8.725 (3%)	6.259 (2%)	142 (0%)	275.334 (100%)
Tot. per titolo	202.398 (73%)			57.810 (21%)			15.126 (6%)			275.334 (100%)

Tab. 11 Famiglie in abitazione con figli studenti fino a 26 anni, per titolo di godimento dell'abitazione e numero di figli. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

La distribuzione geografica dei due gruppi è piuttosto simile, poiché, come già osservato, essi si sovrappongono in larga misura (fig. 21). I municipi con il maggior numero di famiglie appartenenti a entrambi i gruppi si concentrano prevalentemente nella parte est della città. In particolare, il VI municipio registra il dato più elevato, con 7.467 nuclei con figli minori e 6.735 nuclei con figli studenti. Seguono il V municipio, con 5.874 nuclei con figli minori e 5.386 con figli studenti, e il VII municipio, con rispettivamente 5.533 e 5.288 nuclei.

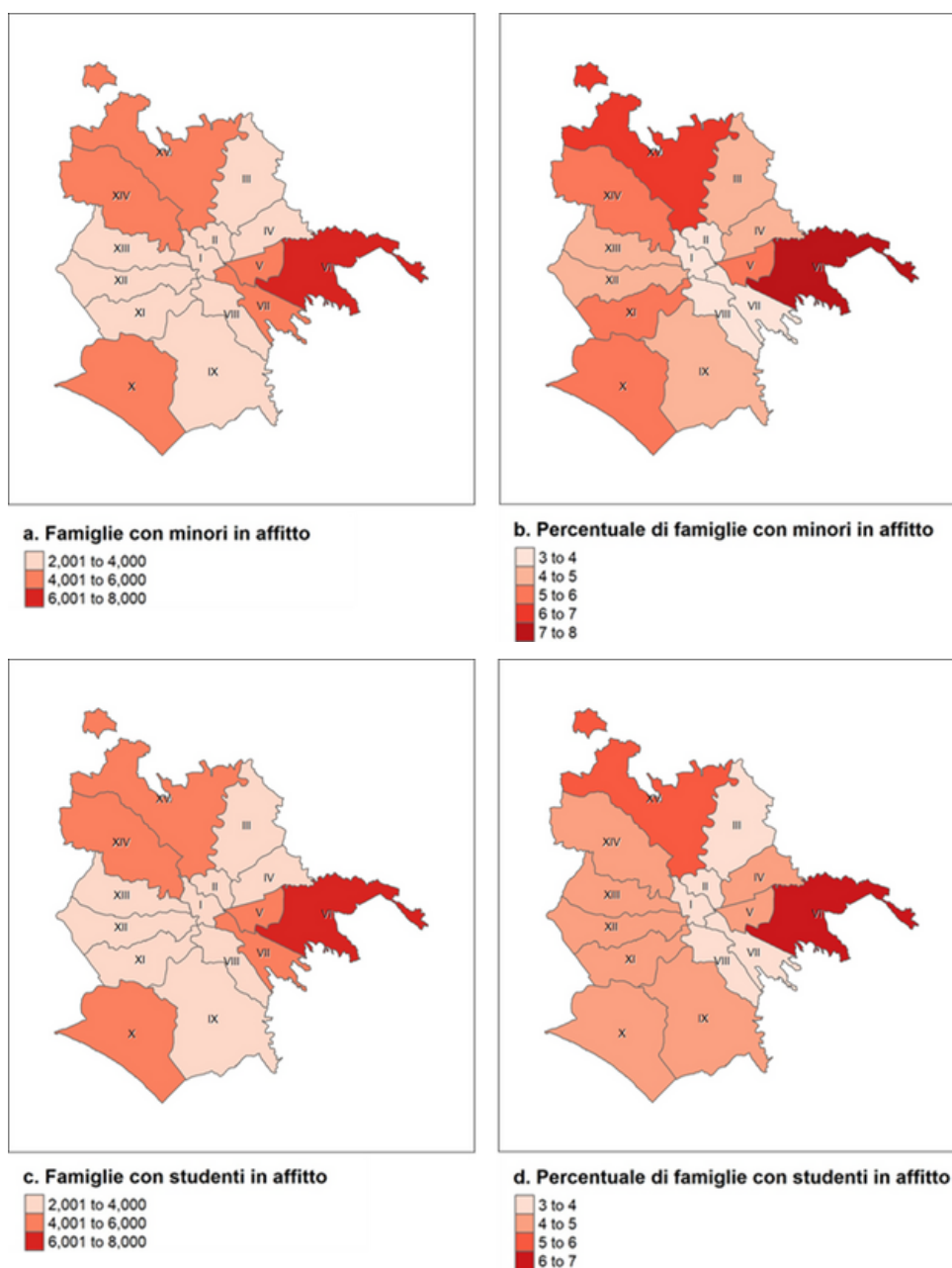


Fig. 21 Famiglie con figli minori e famiglie con figli studenti fino a 26 anni in affitto. I valori in percentuale sono calcolati sul totale delle famiglie in abitazioni. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Anche il litorale, rappresentato dal X municipio, mostra una presenza significativa, con 5.173 nuclei con figli minori e 4.979 con figli studenti. I municipi XIV e XV presentano valori leggermente inferiori compresi tra 4.000 e 5.000 per entrambi i gruppi. Al contrario, l'VIII municipio registra il numero più basso in assoluto di famiglie con figli minori o studenti, con 2.146 nuclei con figli minori e 2.054 nuclei con figli studenti.

Le famiglie con figli minori in sovraffollamento

Le famiglie con figli minori che vivono in condizioni di sovraffollamento a Roma sono state stimate in 1.114 nuclei, di cui il 52% (575 nuclei) risiede in abitazioni in affitto. Queste ultime costituiscono il 56% del totale delle famiglie in affitto che vivono in condizioni di sovraffollamento nella capitale.

I municipi con il maggior numero di famiglie con minori in affitto e in condizioni di sovraffollamento sono il VI municipio, con 97 nuclei, seguito dal V municipio con 81 nuclei e dal XV municipio con 77 nuclei. Al contrario, il II municipio presenta il numero più basso di famiglie di questo tipo, con sole 9 unità, seguito dall'VIII municipio, che ne conta 11.

N. COMP/N. VANI	Proprietà			Affitto			Altro titolo			Totale
	1 figlio	2-3 figli	>3 figli	1 figlio	2-3 figli	>3 figli	1 figlio	2-3 figli	>3 figli	
2 - 2,5	102	223	40	131	272	65	17	41	8	898 (81%)
2,5 - 3	13	40	6	17	43	4	3	6	2	133 (12%)
>3	14	14	4	13	22	8	4	4	1	83 (7%)
Totale	129	277	50	161	337	77	24	51	11	1.114 (100%)
Tot. per titolo di godimento	456 (41%)			575 (52%)			83 (7%)			1.114 (100%)

Tab. 12 Famiglie in abitazione con figli minori, per titolo di godimento dell'abitazione, numero di figli e classi del rapporto numero di componenti/numero di vani ≥ 2 . Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Il 56% delle famiglie che vive in affitto e in condizioni di sovraffollamento nella capitale ha figli minori.

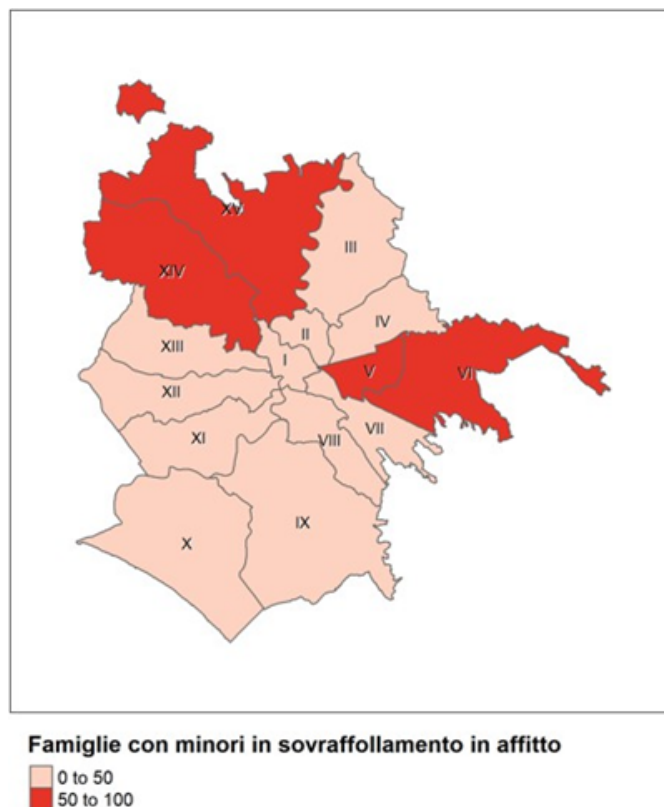


Fig. 22 Famiglie con figli minori in sovraffollamento in affitto. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Le coppie giovani con figli minori

Le coppie giovani con figli minori a Roma sono il 12% delle famiglie e l'11% di quelle in affitto. A Roma si contano 161.720 coppie con figli minori a carico dove entrambi i componenti sono under 35. Di queste, il 21% (34.414 nuclei) vive in affitto, mentre il 74% (119.298 nuclei) risiede in abitazioni di proprietà. Rispetto alle coppie giovani senza figli, la condizione di affittuario è più frequente tra quelle con figli minori.

Le coppie giovani in affitto con figli minori tendono a concentrarsi prevalentemente nel quadrante est di Roma, dove si osservano i numeri più significativi. Tra i municipi, il VI spicca come area con la maggiore presenza, accogliendo ben 4.415 nuclei familiari. A seguire, il V municipio e il VII municipio si distinguono con rispettivamente 3.476 e 3.104 famiglie. Anche altre aree della città mostrano una rilevante concentrazione, come il X municipio e i municipi XIV e XV, che ospitano tra le 2.500 e le 3.000 famiglie ciascuno. Al contrario, tra le zone meno densamente abitate da coppie giovani in affitto con figli minori, ci sono l'VIII municipio, che registra il dato più basso, con 1.131 nuclei, seguito dal XII municipio con 1.557 e dal I municipio con 1.580 famiglie.

Numero di figli minori	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
1	62.647 (74%)	17.838 (21%)	4.187 (5%)	84.672 (100%)
2-3	55.791 (74%)	15.935 (21%)	3.722 (5%)	75.447 (100%)
>3	860 (54%)	641 (40%)	99 (6%)	1.600 (100%)
Totale	119.298 (74%)	34.414 (21%)	8.008 (5%)	161.720 (100%)

Tab. 13 Famiglie in abitazione in cui nessuno dei due componenti la coppia abbia superato i 35 anni di età, per titolo di godimento dell'abitazione e numero di figli minori. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

I nuclei monogenitoriali

I monogenitori con figli minori sono il 6,5% delle famiglie a Roma e il 9% di quelle in affitto. **La condizione di affittuario è ancora più frequente tra i monogenitori con figli minori a Roma rispetto alle coppie giovani con figli.** Complessivamente, i monogenitori con figli minori sono 85.453, di cui il 32% vive in affitto (27.364 nuclei), mentre il 59% risiede in abitazioni di proprietà (50.851 nuclei).

La distribuzione geografica segue lo stesso schema osservato per le coppie under 35 con figli in affitto. Il quadrante est della città si conferma come l'area con i valori assoluti più elevati: il VI municipio ospita 3.051 nuclei, il VII municipio ne conta 2.429 e il V municipio ne registra 2.397. A seguire, i municipi X, XIV e XV mostrano valori compresi tra 2.000 e 2.300 nuclei. L'VIII municipio permane quello con il numero più basso anche di monogenitori in affitto (1.016 nuclei), seguito dal XIII municipio e dal XII municipio, entrambi con circa 1.200 nuclei.

Numero di figli	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
1	32.692 (59%)	18.251 (33%)	4.610 (8%)	55.553 (100%)
2-3	17.924 (61%)	8.750 (30%)	2.541 (9%)	29.215 (100%)
>3 figli	235 (34%)	364 (53%)	86 (13%)	685 (100%)
Totale	50.851 (59%)	27.364 (32%)	7.237 (8%)	85.453 (100%)

Tab. 13 Famiglie monogenitoriali in abitazione con figli minori, per titolo di godimento dell'abitazione e numero di figli. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

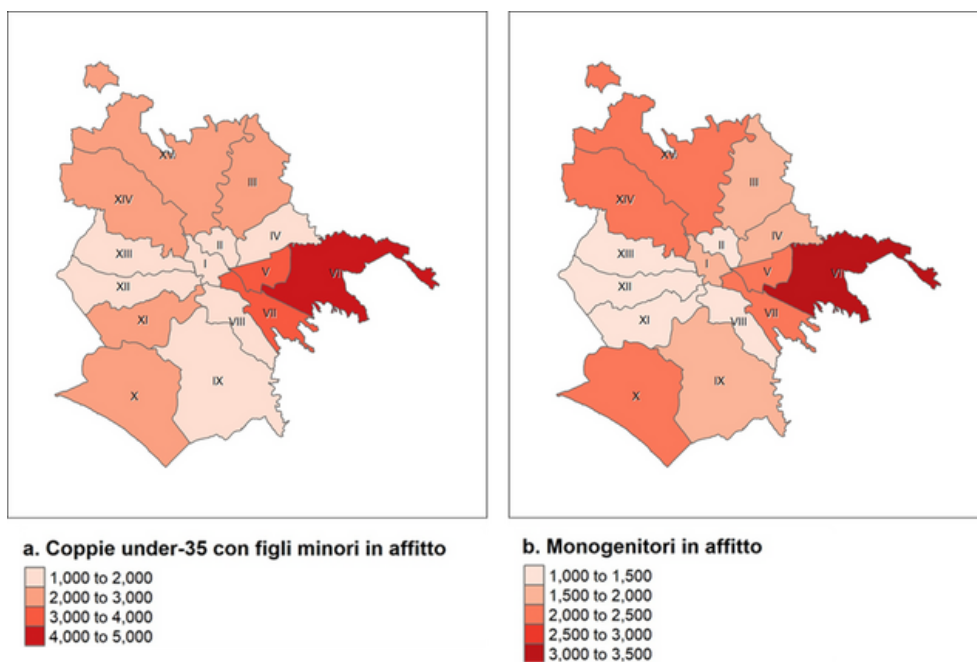


Fig. 23 Coppie under 35 e monogenitori in abitazione con figli minori in affitto. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

Dei 307.020 nuclei in affitto a Roma, il 20% è costituito da famiglie con figli minori. Tra queste, l'11% sono coppie giovani (under 35), mentre il restante 9% è rappresentato da famiglie monogenitoriali.

2.8 FOCUS NUCLEI DI ANZIANI

Le famiglie di soli anziani

Le famiglie composte da persone di età pari o superiore a 65 anni che risiedono in abitazioni a Roma sono circa 485.000. Di queste, il 15% vive in affitto e rappresenta il 23% delle famiglie in affitto nella capitale. La distribuzione geografica di queste famiglie risulta relativamente omogenea. I municipi maggiormente interessati sono il VII, il V e il VI, che ospitano tra i 5.900 e i 6.700 nuclei con queste caratteristiche. Seguono i municipi III, X, IV e I, con valori che variano tra i 5.000 e i 5.800 nuclei. Il municipio con il minor numero di famiglie anziane in affitto è l’VIII municipio, che conta 3.185 nuclei, seguito dai municipi XII e XIII con circa 3.200 nuclei ciascuno.

Numero di componenti	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
1	268.721 (78%)	57.632 (17%)	16.904 (5%)	343.257 (100%)
2	123.692 (88%)	13.448 (10%)	3.072 (2%)	140.212 (100%)
>2	1.303 (85%)	199 (13%)	35 (2%)	1.537 (100%)
Totale	393.716 (81%)	71.279 (15%)	20.011 (4%)	485.006 (100%)

Tab. 14 Famiglie in abitazione composte esclusivamente da individui con almeno 65 anni di età, per titolo di godimento dell’abitazione e numero dei componenti della famiglia Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

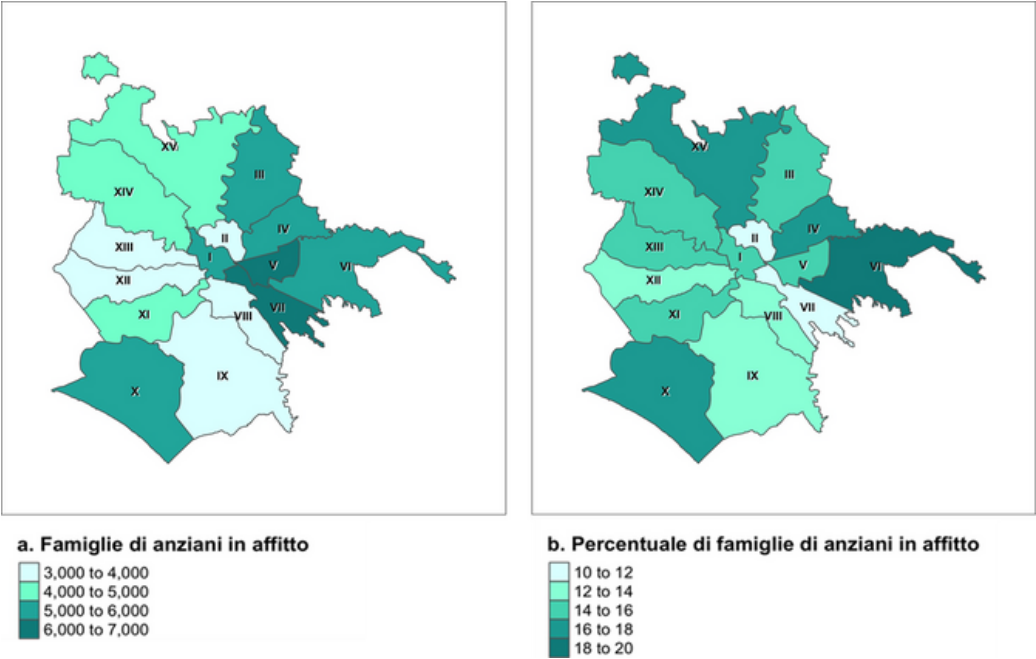


Fig. 24 Famiglie di persone di 65 anni e più in affitto per municipio. I valori in percentuale sono calcolati sul totale delle famiglie in abitazioni. Anno 2021 (Fonte: elaborazione su dati Istat).

2.9 STIMA DELLE FAMIGLIE IN FRAGILITÀ ABITATIVA A ROMA

In questo paragrafo si presentano i risultati preliminari di una stima del numero di nuclei familiari in condizione di fragilità abitativa e, pertanto, esposti a un elevato rischio di incorrere in situazioni di grave disagio. La stima è realizzata incrociando dati provenienti da diverse fonti già utilizzate in questo rapporto. La stima si articola in tre passaggi, che definiscono insieme progressivamente più ristretti, che consentono di passare da una identificazione più ampia a una più restrittiva.

Nel primo passaggio sono stati considerati alcuni gruppi all'interno dei quali una porzione rilevante di nuclei risulta in condizioni di disagio abitativo. Si tratta in particolare di nuclei in affitto composti da individui soli di età compresa tra i 18 e i 64 anni, indipendentemente dalla condizione occupazionale; famiglie in affitto costituite esclusivamente da persone di età pari o superiore ai 65 anni; famiglie in affitto con figli minori. Il numero complessivo dei nuclei familiari così individuati è pari a 276.536. Tale aggregato include ovviamente moltissimi nuclei familiari che non versano in condizioni economiche critiche. Questa prima stima costituisce esclusivamente un livello preliminare utile a valutazioni più selettive.

Nel secondo passaggio, da questo aggregato sono stati esclusi i nuclei beneficiari di edilizia residenziale pubblica (ERP), già ricompresi tra quelli in locazione, ma che, per definizione, hanno già almeno temporaneamente ovviato alla propria condizione di emergenza abitativa. In assenza di una stima puntuale dei nuclei assegnatari, è stato adottato un valore di riferimento pari a 70.000 unità, corrispondente alla dimensione del patrimonio ERP nel Comune di Roma [4]. Il numero dei nuclei considerati si riduce così a 206.561.

Ai fini della stima finale, nel terzo passaggio si introduce un ulteriore criterio di selezione basato sulla condizione economica. Le categorie precedentemente individuate sono state ricalibrate sulla base del reddito, ove tale informazione era disponibile, seppure riferita ad annualità precedenti al 2021. Le persone sole, occupate e in affitto, sono state suddivise in due sottogruppi. In primo luogo i giovani tra i 18 e i 34 anni, interamente inclusi nella stima in ragione della più bassa capacità reddituale e di risparmio. L'inclusione automatica di tutti i giovani adulti senza l'applicazione di un filtro reddituale è motivata dal fatto che, a Roma, nel 2019, le persone di età fino a 29 anni dichiaravano in media un reddito annuo pari a 10.354,19 euro, un valore molto basso e sensibilmente inferiore rispetto a quello registrato nelle fasce di età più avanzate.

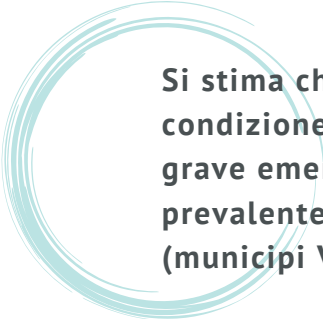
In secondo luogo si sono considerati gli adulti tra i 35 e i 64 anni con un reddito annuo inferiore a 15.000 euro, equivalenti a Roma al 41% del totale.

In terzo luogo, tra le famiglie con minori in affitto, sono state considerate quelle con un reddito familiare inferiore a 25.000 euro annui. Mentre, per quelle composte esclusivamente da persone anziane, si sono incluse solo quelle con reddito inferiore a 11.000 euro annui. La stima si basa sugli indicatori di fabbisogno riportati nell'Annuario Statistico di Roma Capitale 2020 (Capitolo 13: Benessere Economico), relativi all'anno 2018.

Secondo questa stima, **nel 2021 si trovavano quindi in condizione di elevato rischio di incorrere in situazioni di grave fragilità abitativa a Roma circa 92.000 nuclei familiari in affitto.** A questi si aggiungono i nuclei già in situazione conclamata di emergenza, identificati come popolazioni speciali. Si tratta come detto di circa 30.000 persone che, sulla base della composizione dei relativi nuclei familiari, possiamo stimare in circa 22.000 famiglie.

Il totale dei nuclei familiari in condizione di fragilità abitativa a Roma e, pertanto, esposti a un elevato rischio di incorrere in situazioni di grave disagio, può quindi essere preliminarmente stimato in un totale approssimativo di 114.000 nuclei. Si tratta ovviamente soltanto di una prima stima la quale, sebbene prudente, non è esente dal rischio di sovrastima. I nuclei oggetto della stima e dunque in condizione di forte vulnerabilità si concentrano prevalentemente nel quadrante Est della città (municipi V, VI e VII) e lungo il litorale (municipio X).

Per questi nuclei sono necessarie politiche integrate che puntino alla creazione di un'offerta abitativa stabilmente dedicata a locazioni a canone sociale, calmierato e concordato.



Si stima che a Roma circa 92.000 nuclei si trovino in condizione di fragilità abitativa, e 22.000 sono già in grave emergenza. Questi nuclei si concentrano prevalentemente nel quadrante Est della città (municipi V, VI e VII) e lungo il litorale (municipio X).

ROMA

CONTESTO

POP. RESDIENTE 31.12.2023	Comune	2.754.719
	Provincia	4.230.292
REDDITO 2022	Reddito da lavoro dipendente medio	27.385 €
	Reddito da lavoro autonomo medio	70.388 €
	Reddito da pensione medio	25.836 €
REDDITO FASCE DEBOLI 2022 (%contribuenti)	Fascia 0-10.000 €	26%
	Fascia 10.000-15.000 €	11%
	Fascia 15.000-26.000 €	23%
	Totale	59%
STOCK RESIDENZIALE totale: 515.999	Nuclei 2021 in affitto	23%
	Stock Affitto 2021	294.563
	Stock ERP (%)	5,7%
RICHIESTE DI SFRATTO EMESSE (COMUNE E PROVINCIA)		
NEL DECENNIO 2011-2022		EMESSE NEL 2023
PER MOROSITÀ	69.000	3.438
PER FINITA LOCAZIONE	6.575	555
RICHIESTE DI ESECUZIONE	82.672	ESEGUITI NEL 2023
ESEGUITI	26.477	4.447

NUOVE LOCAZIONI 2023 - segmenti

Mercato ordinario transitorio (%)	10
Mercato ordinario lungo termine (%)	23
Mercato agevolato a canone concordato (%)	56
Mercato agevolato per studenti (%)	11

CANONE AFFITTO ANNUO 2023

Immobiliare.it €/ mq	180
----------------------	-----

STUDENTI AA 2023/2024

Totale studenti universitari (escl. telematiche)	201.519
Rapporto studenti : residenti	1: 14

ANNUNCI AIRBNB DICEMBRE 2024

Totale annunci	34.061
Rapporto annunci Airbnb/ abitaz. in affitto	1: 8.5

Fonti: in nota a pag. 60.

BIBLIOGRAFIA

Banca d'Italia (2019). "L'economia di Roma negli anni duemila. Cambiamenti strutturali, mercato del lavoro, diseguaglianze", a cura di Raffaello Bronzini (coordinatore), Massimiliano Bolis, Federica Daniele, Claudia Di Carmine, Luigi Leva, Francesco Montaruli, Elena Romito, Daniele Ruggeri e Elisa Scarinzi, in *Questioni di Economia e Finanza*, Paper Banca d'Italia, n. 793.

Celata, F., & Romano, A. (2022). Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities. In *Platform-mediated tourism*, Routledge, pp. 70-89.

Gentili, M., & Hoekstra, J. (2019). Houses without people and people without houses: a cultural and institutional exploration of an Italian paradox. In *Housing Studies*, 34(3), 425-447.

Esposito, A. (2024). Evictions in Italy: Recognising the housing problem dispelling myths. In *Cities*, 151, 105139.

Eurostat (2023) People living in an overcrowded household (%). In *Living conditions in Europe - housing statistics*.

Filandri, M., & Semi, G. (2020). Una casa basta. Considerazioni sull'abitare dopo l'emergenza. *Il Mulino*, 69(4), 647-654.

Filandri, M., & Pauli, G. (2018). La finanziarizzazione del bene casa: accesso al credito e disuguaglianze sociali. In *Quaderni di sociologia*, (76), 81-105.

Immobiliare.it, "Come è cambiata la domanda di affitto rispetto al pre-pandemia", Borsino Immobiliare, 14 marzo 2025.

Natili M. e Jessoula M. (2024). *In Italia le politiche per l'abitare aumentano le diseguaglianze*, Osservatorio Internazionale per la Coesione e l'Inclusione Sociale.

Poggio T. (2009). Le principali dimensioni della disuguaglianza abitativa in Italia, in "Dimensioni della disuguaglianza in Italia: povertà, salute, abitazione", il Mulino, Bologna.

SoloAffitti (2024) 16° Rapporto sul Mercato delle Locazioni in Italia, 2024.

NOTE

1. La collocazione geografica di persone che non hanno fissa dimora va considerata alla luce del fatto che tale persone sono iscritte in anagrafe presso indirizzi fittizi (ad es, via della casa comunale) oppure presso l'indirizzo reale delle, ad es., associazioni che operano a sostegno di tali categorie. La distribuzione geografica di coloro che vivono in insediamenti tollerati o in altra tipologia di abitazioni può invece ritenersi più affidabile. Nell'ultimo censimento (2021) è migliorata la qualità degli indirizzi di queste particolari popolazioni grazie all'integrazione tra il Registro di Base degli Individui (RBI) e il Registro Statistico dei Luoghi (RSBL). L'Istat ha richiesto agli UCC (Uffici Comunali di Censimento) di fornire l'elenco dei campi attrezzati e non attrezzati (se noti) presenti sul territorio comunale, corredato di informazioni di base (iscritti come abitualmente dimoranti per sesso e cittadinanza). L'obiettivo principale di queste operazioni è stato quello di verificare e allineare le informazioni presenti nei Registri anagrafici con quelle fornite all'Istat dagli UCC.

2. Come ad esempio camper, roulotte o garage.

3. Nonostante la nomenclatura, la zona urbanistica del Quadraro coincide per lo più con il quartiere di Tor Pignattara.

4. Tale valore rappresenta un'approssimazione e non riflette con esattezza il numero effettivo dei nuclei assegnatari. Il patrimonio ERP raggiunge circa 75.000 unità se si includono anche i cosiddetti "fitti passivi", ovvero abitazioni non di proprietà comunale ma locate sul mercato privato per fronteggiare situazioni di emergenza abitativa.

FONTI DATI DI CONTESTO NELLA SCHEDA ROMA

Popolazione: Istat, popolazione e famiglie.

Redditi: Dipartimento delle finanze (MEF), Analisi statistiche, open data dichiarazioni IRPEF 2023 (anno di imposta 2022).

Abitazioni per titolo di godimento: Istat, Censimento permanente, anno 2019.

Nuclei in affitto: Istat, Censimento 2011

Dati mercato degli affitti: Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Rapporti immobiliari residenziali (2022-2023)

Airbnb: AirDNA, Inside Airbnb. L'indicatore usato nelle schede è il rapporto percentuale tra l'offerta Airbnb (aprile 2024) e le abitazioni in affitto (Istat 2019).

Studenti: Ministero dell'Università e della ricerca, portale dei dati dell'istruzione superiore, iscritti per Ateneo.

Sfratti: Ufficio Statistica del Ministero dell'Interno, "Procedure di rilascio immobili", serie storiche 1983-2023.

ISBN 979-12-210-8917-2



9 791221 089172